

# Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 58

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số tham chiếu: 12071824/E-67475166/HN

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.899.092.037.279</b>	<b>6.000.405.698.832</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>123.517.873.124</b>	<b>121.781.677.897</b>
111	1. Tiền		33.668.750.092	25.179.013.993
112	2. Các khoản tương đương tiền		89.849.123.032	96.602.663.904
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>26.368.013.132</b>	<b>62.672.729.432</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	76.551.438.274
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(24.481.408.842)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	26.365.149.700	10.602.700.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.832.869.884.941</b>	<b>2.980.933.129.171</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	211.793.620.731	216.073.177.843
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.431.182.663.924	386.532.752.341
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.377.446.494.445	1.446.924.328.691
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	827.811.824.767	933.556.039.222
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(15.364.718.926)	(2.153.168.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.853.881.731.678</b>	<b>2.776.108.098.042</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.854.862.146.326	2.777.113.023.599
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>62.454.534.404</b>	<b>58.910.064.290</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.250.695.514	7.093.381.660
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	56.203.145.699	51.815.989.439
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		693.191	693.191



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.390.880.455.691</b>	<b>3.690.870.253.281</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.041.173.944.983</b>	<b>1.267.057.114.213</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	8.580.000.000	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.032.593.944.983	1.267.057.114.213
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>200.092.174.206</b>	<b>204.134.068.032</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	767.245.625	1.288.052.476
222	Nguyên giá		13.776.744.298	14.201.778.298
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.009.498.673)	(12.913.725.822)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	3.713.751.882	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.249.291.755)	(894.788.637)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	195.611.176.699	198.777.760.556
228	Nguyên giá		230.598.515.615	230.598.515.615
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(34.987.338.916)	(31.820.755.059)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>874.691.463.635</b>	<b>892.125.021.127</b>
231	1. Nguyên giá		990.146.280.377	990.146.280.377
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(115.454.816.742)	(98.021.259.250)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>605.400.000</b>	<b>330.900.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		605.400.000	330.900.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>964.759.635.740</b>	<b>1.004.524.300.624</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	76.153.406.347	116.481.688.431
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	883.702.387.584	883.702.387.584
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(659.775.391)	(659.775.391)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	5.563.617.200	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>309.557.837.127</b>	<b>322.698.849.285</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	236.500.144.972	246.015.868.458
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	5.637.075.961	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	17	67.420.616.194	74.162.677.813
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.289.972.492.970</b>	<b>9.691.275.952.113</b>

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.216.095.016.348</b>	<b>4.623.249.648.985</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.448.266.311.131</b>	<b>3.383.318.207.499</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	210.629.971.037	210.467.714.989
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	571.347.197.609	529.715.305.057
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	76.772.633.158	138.914.267.276
314	4. Phải trả người lao động		12.543.395.446	6.090.348.906
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	333.636.638.882	422.733.438.269
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	34.588.154.650	30.442.397.836
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	847.233.684.976	930.683.403.541
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.318.928.118.577	1.071.405.932.293
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	42.586.516.796	42.865.399.332
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.767.828.705.217</b>	<b>1.239.931.441.486</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	93.927.687.101	102.376.053.565
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	-	3.538.018.832
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	173.442.569.245	203.519.106.264
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.407.902.546.916	837.942.360.870
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	92.555.901.955	92.555.901.955
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.073.877.476.622</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25.1</b>	<b>5.073.877.476.622</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	333.103.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		156.557.329.395	156.557.329.395
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		394.452.222.867	391.519.407.503
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		391.519.407.503	341.368.737.764
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		2.932.815.364	50.150.669.739
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		208.256.100.627	205.337.742.497
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.289.972.492.970</b>	<b>9.691.275.952.113</b>

Nguyễn Việt Hùng  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	149.746.892.277	495.745.649.095
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(18.181.820)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	149.728.710.457	495.745.649.095
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(99.433.092.900)	(363.178.304.432)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		50.295.617.557	132.567.344.663
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	168.412.785.174	283.792.855.735
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	29	(146.960.055.119)	(179.389.068.512)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(150.512.462.178)	(110.002.455.333)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	16.1	1.453.507.065	10.315.210.335
25	9. Chi phí bán hàng	30	(16.926.821.996)	(40.850.661.041)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(55.479.603.763)	(48.592.372.417)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		795.428.918	157.843.308.763
31	12. Thu nhập khác	31	25.841.637.481	535.200.538
32	13. Chi phí khác	31	(12.688.086.076)	(2.492.293.033)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	31	13.153.551.405	(1.957.092.495)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		13.948.980.323	155.886.216.268
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(11.125.728.775)	(32.234.526.908)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	3.116.772.946	(171.571.060)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		5.940.024.494	123.480.118.300
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	25.1	2.932.815.364	120.649.625.726
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	26	3.007.209.130	2.830.492.574
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	34	7	305
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)	34		305



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>13.948.980.323</b>	<b>155.886.216.268</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 15, 17	28.217.512.937	23.693.951.680
03	(Hoàn nhập dự phòng)		(11.294.369.751)	65.713.772.549
05	các khoản dự phòng		(168.058.932.168)	(293.334.724.571)
06	Lãi từ hoạt động đầu tư		150.512.462.178	110.002.455.333
06	Chi phí lãi vay	29		
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>13.325.653.519</b>	<b>61.961.671.259</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(787.284.448.136)	(205.770.893.482)
10	Tăng hàng tồn kho		(77.749.122.727)	(61.187.091.082)
11	Giảm các khoản phải trả		(131.171.456.263)	(336.058.344.547)
12	Giảm chi phí trả trước		10.358.409.632	21.776.468.530
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		76.548.574.842	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(236.744.288.391)	(69.774.010.981)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(17.094.866.556)	(1.236.763.147)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(278.882.536)	(11.057.074.910)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.150.090.426.616)</b>	<b>(601.346.038.360)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(918.233.352)	(916.474.919)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(210.724.417.200)	(91.608.500.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		270.133.634.246	668.244.530.217
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(293.633.259.549)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		73.872.000.000	29.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		202.412.085.642	56.964.115.389
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>334.775.069.336</b>	<b>368.450.411.138</b>

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.379.921.500.555	528.564.189.873
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(561.795.394.873)	(295.059.369.769)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	24	(643.733.352)	(479.200.017)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(430.819.823)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>817.051.552.507</b>	<b>233.025.620.087</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>1.736.195.227</b>	<b>129.992.865</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		121.781.677.897	40.948.032.398
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	123.517.873.124	41.078.025.263



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 là 312 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 295 người).

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp với chi tiết như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Địa điểm	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ biểu quyết	
				Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
1	Công ty Cổ phần Mai Lan	Dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	90,17	90,17	90,17	90,17
2	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Dịch vụ	Thành phố Hồ Chí Minh	74,00	74,00	74,00	74,00
3	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	50,00	50,00	50,00	50,00
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	100,00	100,00	100,00
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	99,99	100,00	99,99	100,00
7	Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Kiên Giang	100,00	100,00	100,00	100,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	61,00	61,00	61,00	61,00
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Kinh doanh bất động sản	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản và xây dựng	Thành phố Hồ Chí Minh	99,90	99,90	99,90	99,90
11	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản và dịch vụ	Đà Nẵng	99,84	99,84	99,85	99,85



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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023, Tập đoàn có hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Tên công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu		Tỷ lệ biểu quyết	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 (%)	Ngày 31 tháng 12 năm 2022 (%)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất và xây dựng	50,00	50,00	49,89	49,89

(\*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn là VND.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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.

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường có tính đến chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác 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 giữa niên độ.

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 11 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	46 năm

Tập đoàn không phân bổ giá trị quyền sử dụng đất lâu dài.

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

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

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

**3.9 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.

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

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

**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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

**3.11 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 giữa niên độ. 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.

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

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

#### 3.12 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 giữa niên độ 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.

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

##### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

##### *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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau 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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 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.

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

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

#### 3.14 *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 giữa niên độ.

#### 3.15 *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.

#### 3.16 *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 chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

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



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

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

**3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.17 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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.

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

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

#### 3.17 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các 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.

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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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.

#### 3.18 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.

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

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Tiền mặt	119.781.315	27.186.238
Tiền gửi ngân hàng	33.548.968.777	25.151.827.755
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	89.849.123.032	96.602.663.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>123.517.873.124</b>	<b>121.781.677.897</b>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 46.738.131.456 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải thu các bên khác	162.345.570.809	179.886.717.563
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Các khách hàng khác (*)	138.435.678.120	155.976.824.874
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	49.448.049.922	36.186.460.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.793.620.731</b>	<b>216.073.177.843</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.354.365.714)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>197.439.255.017</b>	<b>214.930.362.129</b>

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

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi:

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Trả trước cho người bán	509.709.045.639	360.847.373.560
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Nội thất 68	155.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	44.531.958.904	48.249.506.849
- Khác	82.821.301.024	85.242.081.000
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	921.473.618.285	25.685.378.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.431.182.663.924</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.

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.377.446.494.445</b>	<b>1.446.924.328.691</b>
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33) (i)	1.052.130.000.000	1.155.353.634.246
Cho vay các bên khác (ii)	325.316.494.445	291.570.694.445
<b>Dài hạn</b>	<b>8.580.000.000</b>	-
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 33) (i)	8.580.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.386.026.494.445</u></b>	<b><u>1.446.924.328.691</u></b>

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày đáo hạn
		VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát (*)	1.011.130.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2023 đến ngày 13 tháng 4 năm 2024
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân (**)	<u>41.000.000.000</u>	Ngày 27 tháng 1 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.052.130.000.000</u></b>	
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (**)	<u>8.580.000.000</u>	Ngày 24 tháng 12 năm 2024

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

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

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

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)**

(ii) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tín chấp, không có tài sản đảm bảo cho các bên khác như sau:

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

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>827.811.824.767</b>	<b>933.556.039.222</b>
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, và lãi hợp tác kinh doanh	615.861.560.909	681.951.072.228
Phải thu ủy thác đầu tư	86.873.646.415	88.257.305.581
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	42.401.538.474	35.367.899.856
Tạm ứng cho nhân viên	36.565.277.932	30.356.275.709
Đặt cọc	334.400.000	57.812.400.000
Khác	45.775.401.037	39.811.085.848
<b>Dài hạn</b>	<b>1.032.593.944.983</b>	<b>1.267.057.114.213</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	978.852.524.323	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	11.741.420.660	10.721.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.860.405.769.750</u></b>	<b><u>2.200.613.153.435</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>1.859.395.416.538</u></b>	<b><u>2.199.602.800.223</u></b>
Trong đó:		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.328.305.523.055	1.573.180.740.528
Phải thu các bên khác	532.100.246.695	627.432.412.907

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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây chủ yếu là các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	2.695.994.766.828	2.620.474.663.501
Hàng hóa bất động sản để bán	92.365.785.439	92.548.182.995
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	60.501.999.508	42.393.784.616
Công cụ, dụng cụ	5.712.271.492	21.373.890.287
Nguyên vật liệu	287.323.059	322.502.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.854.862.146.326</b>	<b>2.777.113.023.599</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.853.881.731.678</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 đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.250.695.514</b>	<b>7.093.381.660</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	1.275.826.115	2.132.495.089
Khác	195.469.396	181.486.568
<b>Dài hạn</b>	<b>236.500.144.972</b>	<b>246.015.868.458</b>
Chi phí môi giới	182.952.317.871	215.362.018.888
Chi phí thuê đất, mặt bằng	47.722.055.096	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	5.825.772.005	4.298.297.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>242.750.840.486</b>	<b>253.109.250.118</b>

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND			
	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận chuyển</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
Thanh lý	-	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	609.024.990	1.160.045.454	12.007.673.854	13.776.744.298
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	609.024.990	-	7.846.065.490	8.455.090.480
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
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	-	96.670.452	424.136.399	520.806.851
Thanh lý	-	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	609.024.990	950.857.925	11.449.615.758	13.009.498.673
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	305.857.981	982.194.495	1.288.052.476
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	-	209.187.529	558.058.096	767.245.625

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

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



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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>209.629.895.999</u>	<u>20.968.619.616</u>	<u>230.598.515.615</u>
<i>Trong đó:</i> Đã hao mòn hết	-	1.054.166.500	1.054.166.500
<b>Giá trị 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	<u>1.842.479.910</u>	<u>1.324.103.947</u>	<u>3.166.583.857</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>24.154.514.363</u>	<u>10.832.824.553</u>	<u>34.987.338.916</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>187.317.861.546</u>	<u>11.459.899.010</u>	<u>198.777.760.556</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>185.475.381.636</u>	<u>10.135.795.063</u>	<u>195.611.176.699</u>
<i>Trong đó:</i> Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)	90.175.781.818	-	90.175.781.818

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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa,  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 990.146.280.377

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 98.021.259.250

Khấu hao trong kỳ 17.433.557.492

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 115.454.816.742

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 892.125.021.127

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 874.691.463.635

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	56.917.121.854	53.016.425.222
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	22.749.545.421	20.247.669.542

Các khoản tiền thuê phải trả hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 35*.

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 16.1</i> )	76.153.406.347	116.481.688.431
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 16.2</i> )	883.702.387.584	883.702.387.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 16.3</i> )	5.563.617.200	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>965.419.411.131</b>	<b>1.005.184.076.015</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(659.775.391)	(659.775.391)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>964.759.635.740</b>	<b>1.004.524.300.624</b>

## Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

#### 16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Hoạt động chính	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ sở hữu biểu quyết (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	50,00	49,89
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	-	-	23,98	24,00
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>76.153.406.347</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 trình bày khoản đầu tư này là một khoản đầu tư vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

(ii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con của Tập đoàn, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO cho một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 73.872.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ với giá trị là 32.090.210.851 VND như được trình bày ở Thuyết minh số 27.2. Qua đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

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

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

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

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

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	<i>VND</i>
	<i>Giá trị</i>
<b>Giá trị đầu tư</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	132.122.030.907
Giảm trong kỳ	(48.016.800.000)
Khác	378.000.000
	84.483.230.907
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	84.483.230.907
<b>Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua công ty liên kết</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(15.640.342.476)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	1.453.507.065
Thanh lý trong kỳ	6.235.010.851
Khác	(378.000.000)
	(8.329.824.560)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	(8.329.824.560)
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	116.481.688.431
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	76.153.406.347

**16.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

	<i>VND</i>					
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		
	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
	( <i>%</i> )	( <i>VND</i> )	( <i>VND</i> )	( <i>%</i> )	( <i>VND</i> )	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	14,60	527.521.636.000	-	14,60	527.521.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	19,88	311.215.800.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	1,52	43.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Nội thất 68	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
<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 30 tháng 6 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

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

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 22 tháng đến 84 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng dao động từ 7,5%/năm đến 8,7%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, một phần tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 5.000.000.000 VND được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND  
Giá trị

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 30 tháng 6 năm 2023 143.694.480.800

**Phân bổ lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 69.531.802.987

Phân bổ trong kỳ 6.742.061.619

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 76.273.864.606

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 74.162.677.813

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2023 67.420.616.194

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Phải trả các bên khác:	180.579.314.198	179.496.492.510
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	34.416.358.760	59.916.358.760
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	32.285.544.842	27.459.671.188
- Khác	113.877.410.596	92.120.462.562
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>30.050.656.839</u>	<u>30.971.222.479</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>210.629.971.037</u></b>	<b><u>210.467.714.989</u></b>

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

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Các bên khác	548.356.226.653	506.724.334.101
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Kết cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	33.623.798.186	43.773.798.186
- Khác (i)	457.732.428.467	462.950.535.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	22.990.970.956	22.990.970.956
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>571.347.197.609</b>	<b>529.715.305.057</b>

(i) Đây là các khoản thanh toán theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của 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.

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Phát sinh trong kỳ	Thanh toán trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.185.371.243	11.125.728.775	(17.094.866.556)	67.216.233.462
Thuế GTGT	33.725.082.315	22.950.150.596	(52.761.130.129)	3.914.102.782
Tiền thuê đất	20.030.143.702	1.146.027.945	(18.471.346.725)	2.704.824.922
Thuế thu nhập cá nhân	11.944.244.877	3.461.522.921	(12.497.720.945)	2.908.046.853
Thuế và các khoản phí khác	29.425.139	8.282.621.188	(8.282.621.188)	29.425.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.914.267.276</b>	<b>46.966.051.425</b>	<b>(109.107.685.543)</b>	<b>76.772.633.158</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	51.815.989.439	24.556.316.636	(20.169.160.376)	56.203.145.699
Thuế khác	693.191	-	-	693.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.816.682.630</b>	<b>24.556.316.636</b>	<b>(20.169.160.376)</b>	<b>56.203.838.890</b>

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

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>333.636.638.882</b>	<b>422.733.438.269</b>
Chi phí xây dựng phải trả	239.764.907.980	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	45.701.500.631	134.871.067.176
Chi phí bồi thường đất Dự án Charmington		
Dragonis	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	9.887.396.741	10.411.234.775
<b>Dài hạn</b>	<b>93.927.687.101</b>	<b>102.376.053.565</b>
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	93.927.687.101	102.376.053.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>427.564.325.983</b>	<b>525.109.491.834</b>

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

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>34.588.154.650</b>	<b>30.442.397.836</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	25.630.350.218	19.601.008.454
Tiền cho thuê nhận trước	8.957.804.432	10.841.389.382
<b>Dài hạn</b>	-	<b>3.538.018.832</b>
Tiền cho thuê nhận trước	-	3.538.018.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.588.154.650</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.

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

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Ngắn hạn</b>	<b>847.233.684.976</b>	<b>930.683.403.541</b>
Tiền đặt cọc nhận từ khách hàng mua căn hộ	490.184.059.294	489.642.549.385
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	277.891.918.311	358.512.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	27.319.847.853	31.319.847.853
Cổ tức, lãi vay phải trả	24.295.509.917	21.728.436.465
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.358.851.362	10.385.760.551
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	9.021.540.421	9.021.540.421
Khác	15.161.957.818	10.073.268.866
<b>Dài hạn</b>	<b>173.442.569.245</b>	<b>203.519.106.264</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	113.350.000.000	144.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	60.092.569.245	59.019.106.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.020.676.254.221</u></b>	<b><u>1.134.202.509.805</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	961.766.404.254	1.098.156.751.257
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	58.909.849.967	36.045.758.548

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



## Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.071.405.932.293</b>	<b>572.740.770.555</b>	<b>(562.439.128.225)</b>	<b>237.220.543.954</b>	<b>1.318.928.118.577</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.3)	511.575.217.060	360.276.260.708	(195.514.343.481)	-	676.337.134.287
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	238.063.553.752	212.464.509.847	(197.146.907.230)	-	253.381.156.369
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	320.973.288.324	-	(169.134.144.162)	236.190.328.262	388.029.472.424
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	793.873.157	-	(643.733.352)	1.030.215.692	1.180.355.497
<b>Dài hạn</b>	<b>837.942.360.870</b>	<b>807.180.730.000</b>	<b>-</b>	<b>(237.220.543.954)</b>	<b>1.407.902.546.916</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	836.418.545.193	807.180.730.000	-	(236.190.328.262)	1.407.408.946.931
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 24.4)	1.523.815.677	-	-	(1.030.215.692)	493.599.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.909.348.293.163</b>	<b>1.379.921.500.555</b>	<b>(562.439.128.225)</b>	<b>-</b>	<b>2.726.830.665.493</b>

Trong đó:

Các bên khác

Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)

1.831.801.793.163  
77.546.500.000

2.552.784.165.493  
174.046.500.000

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

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023 VND	Ngày đáo hạn (Thuyết minh số 4, 5, 10, 14 và 16)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	187.942.752.465	Từ ngày 24 tháng 7 năm 2023 đến ngày 29 tháng 5 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	29.416.873.622	Từ ngày 18 tháng 7 năm 2023 đến ngày 30 tháng 11 năm 2023	Thừa đất tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.643.394.555	Từ ngày 14 tháng 8 năm 2023 đến ngày 8 tháng 12 năm 2023	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bên thứ ba
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	12.378.135.727	Từ ngày 1 tháng 11 năm 2023 đến ngày 29 tháng 3 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án. (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>253.381.156.369</u></b>		

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

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

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.2 Vay dài hạn ngân hàng**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2023		Hình thức đảm bảo
		Ngày đáo hạn (Thuyết minh số 4, 5, 10, 14 và 16)	
	VND		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	1.246.073.419.355	Từ 1 tháng 4 năm 2024 đến tháng 10 năm 2030	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng. (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. (iv) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	493.115.000.000	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(i) Tiền gửi có kỳ hạn (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; (iv) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	56.250.000.000	Từ ngày 12 tháng 6 năm 2024 đến ngày 23 tháng 11 năm 2024	(i) Quyền phát sinh từ Hợp đồng thuê dài hạn tầng thương mại Dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (ii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.795.438.419.355</b>		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	388.029.472.424		
Vay dài hạn	1.407.408.946.931		

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 11,4% đến 15%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10,7% đến 14,5%/năm).

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

**24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**24.3 Vay cá nhân và tổ chức**

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6	Ngày 31 tháng 12
	năm 2023	năm 2022
	VND	VND
Các cá nhân	416.957.134.287	354.669.058.406
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	155.200.000.000	58.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	87.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.180.000.000	2.180.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	48.640.000.000
Công ty TNHH Chứng khoán Mirae Asset	-	30.386.158.654
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	-	12.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>676.337.134.287</b>	<b>511.575.217.060</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức chịu mức lãi suất dao động từ 7,5% đến 13,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5% đến 13%/năm).

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

### 24. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 24.4 Nợ thuế tài chính

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

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

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	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 của cổ đồng không kiểm soát	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>							
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	199.947.783.731	5.032.891.794.993
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	120.649.625.726	2.830.492.574	123.480.118.300
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	-	(12.871.103.786)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	-	(2.250.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	760.204.100.074	202.778.276.305	5.141.250.809.507

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	205.337.742.497	5.068.026.303.128
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	2.932.815.364	3.007.209.130	5.940.024.494
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(88.851.000)	(88.851.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 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

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**25.2 Cổ phiếu**

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

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

**25.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông**

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

**26. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI**

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Số đầu kỳ	42.865.399.332	34.233.718.542
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	12.871.103.786
Sử dụng quỹ	<u>(278.882.536)</u>	<u>(8.807.074.910)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>42.586.516.796</u></b>	<b><u>38.297.747.418</u></b>

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

**27. DOANH THU**

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	56.917.121.854	53.016.425.222
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	50.224.832.851	43.735.136.812
Doanh thu từ bán hàng hóa	36.157.218.210	-
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	-	314.364.703.132
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Doanh thu dịch vụ khác	6.447.719.362	9.637.858.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>149.746.892.277</b>	<b>495.745.649.095</b>
Hàng bán bị trả lại	(18.181.820)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>149.728.710.457</b>	<b>495.745.649.095</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan     (Thuyết minh số 33)</i>	<i>15.544.832.589</i>	<i>5.182.095.999</i>
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>134.183.877.868</i>	<i>490.563.553.096</i>

**27.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
		VND
Thu nhập từ lãi hợp đồng hợp tác kinh doanh	71.627.463.835	208.988.374.922
Thu nhập từ lãi cho vay	62.673.659.632	55.657.403.262
Thu nhập từ hoạt động đầu tư <i>(Thuyết minh số 16.1)</i>	<i>32.090.210.851</i>	<i>16.252.175.000</i>
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	2.021.450.856	2.894.902.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>168.412.785.174</b>	<b>283.792.855.735</b>



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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá vốn dịch vụ bất động sản	39.093.219.319	28.446.209.394
Giá vốn bán hàng hóa	31.697.810.303	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê	22.749.545.421	20.794.468.857
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	230.863.342.450
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(464.322.000)
Giá vốn dịch vụ khác	5.892.517.857	8.547.080.381
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.433.092.900</b>	<b>363.178.304.432</b>

**29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí lãi vay	150.512.462.178	110.002.455.333
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	1.807.360.071	1.348.440.620
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá đầu tư	3.112.502.442	-
Chi phí tài chính khác	(24.481.408.842)	66.178.094.549
	16.009.139.270	1.860.078.010
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.960.055.119</b>	<b>179.389.068.512</b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>16.926.821.996</b>	<b>40.850.661.041</b>
Chi phí môi giới	9.262.273.855	29.854.549.714
Chi phí nhân viên	4.745.157.626	4.794.838.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.964.523.127	5.039.713.272
Khác	954.867.388	1.161.559.512
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>55.479.603.763</b>	<b>48.592.372.417</b>
Chi phí nhân viên	14.920.428.304	15.867.823.704
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.906.775.981	18.265.619.908
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	13.211.550.000	-
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	6.742.061.619
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.722.504.422	3.489.163.928
Khác	1.976.283.437	4.227.703.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.406.425.759</b>	<b>89.443.033.458</b>

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

**31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>25.841.637.481</b>	<b>535.200.538</b>
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	25.731.520.056	391.948.218
- Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	98.354.826	20.000.000
- Thu nhập khác	11.762.599	123.252.320
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.688.086.076</b>	<b>2.492.293.033</b>
- Chi phí phạt vi phạm hành chính	8.623.759.891	119.847.043
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	3.718.966.355	2.243.698.656
- Chi phí khác	345.359.830	128.747.334
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẬN</b>	<b><u>13.153.551.405</u></b>	<b><u>(1.957.092.495)</u></b>

**32. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.560.086.559	32.229.247.168
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	<u>(2.434.357.784)</u>	<u>5.279.740</u>
	11.125.728.775	32.234.526.908
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.116.772.946)</u>	<u>171.571.060</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>8.008.955.829</u></b>	<b><u>32.406.097.968</u></b>

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>13.948.980.323</b>	<b>155.886.216.268</b>
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	2.789.796.065	31.177.243.254
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	1.348.412.324	1.348.412.324
Chi phí không được trừ	2.228.279.678	929.008.147
Điều chỉnh thuế TNDN trích (thừa) thiếu trong những kỳ trước	(2.434.357.784)	5.279.740
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	4.143.318.502	1.400.989
Lỗ tính thuế được sử dụng	-	(77.085.868)
Ảnh hưởng của việc chia lãi từ các công ty liên kết	(290.701.413)	(2.063.042.067)
Khác	224.208.457	1.084.881.449
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>8.008.955.829</b>	<b>32.406.097.968</b>

**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>		
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí phát hành trái phiếu	2.520.303.014	2.520.303.014	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.650.666.323	-	1.650.666.323	-
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	1.466.106.624	-	1.466.106.624	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.637.075.961</b>	<b>2.520.303.014</b>		
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.622.838.469	20.622.838.469	-	(953.135.814)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(12.017.710.311)	(12.017.710.311)	-	781.564.754
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(92.555.901.955)</b>	<b>(92.555.901.955)</b>		
<b>Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b>			<b>3.116.772.947</b>	<b>(171.571.060)</b>

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

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

**32.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

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

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

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

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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết đến ngày 22 tháng 6 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	181.340.000.000	580.380.000.000
	Gốc cho vay	69.435.000.000	265.580.000.000
	Lãi cho vay	48.381.050.172	35.251.310.967
	Cung cấp dịch vụ	1.179.732.589	5.129.453.999
	Mua dịch vụ	1.122.876.906	2.137.958.356
	Chia cổ tức	88.851.000	-
	Lãi đi vay	126.141.372	-
	Lợi nhuận HTKD	-	137.040.822.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Trả trước	895.788.239.504	-
	Thu hồi vốn HTKD	159.933.169.230	13.600.000.000
	Lợi nhuận HTKD	63.984.895.341	59.326.148.813
	Gốc cho vay	51.000.000.000	20.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	33.738.634.246	-
	Cung cấp dịch vụ	14.327.000.000	-
	Lãi cho vay	1.233.850.100	3.589.698.626
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
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	1.324.894.705	-
	Gốc đi vay	-	16.666.500.000
	Trả trước	-	1.911.437.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Gốc đi vay	168.600.000.000	5.000.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	72.100.000.000	5.000.000.000
	Mua dịch vụ	6.804.496.000	5.921.288.688
	Lãi đi vay	3.905.849.315	1.369.863
	Lãi cho vay	425.473.973	425.473.973
	Cung cấp dịch vụ	38.100.000	52.642.000
	Mua hàng	-	16.001.546.402

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	33.682.794.922	33.489.323.439
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	15.759.700.000	2.571.565.072
Bà Nguyễn Thùy Vân (*)	Khác	-	114.501.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Bán hàng và dịch vụ	5.555.000	11.070.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>49.448.049.922</u></b>	<b><u>36.186.460.280</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng và dịch vụ	916.587.239.504	20.799.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Mua hàng và dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Mua hàng và dịch vụ	1.911.437.500	1.911.437.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>921.473.618.285</u></b>	<b><u>25.685.378.781</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	1.011.130.000.000	1.123.035.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cho vay	41.000.000.000	23.738.634.246
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	-	8.580.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.052.130.000.000</u></b>	<b><u>1.155.353.634.246</u></b>
<b><i>Phải thu về cho vay dài hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cho vay	8.580.000.000	-

(\*) Bà Nguyễn Thùy Vân không còn bên liên quan của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay	413.425.698.182	431.008.354.138
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi cho vay, lợi nhuận HTKD	68.888.496.000	53.879.261.855
Bà Nguyễn Thùy Vân	Ủy thác đầu tư	-	38.394.100.405
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi cho vay	2.250.651.948	1.825.177.975
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Khác	20.000.000	20.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>484.584.846.130</b>	<b>525.126.894.373</b>
<b>Phải thu khác dài hạn</b>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	843.720.676.925	1.003.653.846.155
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	44.400.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>843.720.676.925</b>	<b>1.048.053.846.155</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	25.678.150.918	26.598.716.558
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng và dịch vụ	4.372.505.921	4.372.505.921
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>30.050.656.839</b>	<b>30.971.222.479</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	22.990.970.956	22.990.970.956



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i>
<b><i>Phải trả khác ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Đặt cọc, lãi đi vay	38.660.624.390	35.808.835.350
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Đặt cọc	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	249.225.577	236.923.198
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>58.909.849.967</u></b>	<b><u>36.045.758.548</u></b>
<b><i>Vay ngắn hạn (*)</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	155.200.000.000	58.700.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	16.666.500.000	16.666.500.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Vay	2.180.000.000	2.180.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>174.046.500.000</u></b>	<b><u>77.546.500.000</u></b>

(\*) Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7.5% đến 12%/năm để bổ sung vốn lưu động của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7.5% đến 12%/năm).

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

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

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

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

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

**34. 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 Công ty (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.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 (Trình bày lại)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>2.932.815.364</b>	<b>120.649.625.726</b>
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>2.932.815.364</b>	<b>120.649.625.726</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu)	395.661.775	395.661.775
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>7</b>	<b>305</b>

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

**35. CÁC CAM KẾT**

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

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

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

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

**35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***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 tối thiểu phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Đến 1 năm	12.828.436.475	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	51.793.745.899	22.176.000.000
Trên 5 năm	137.355.782.231	40.194.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>201.977.964.605</b>	<b>67.914.000.000</b>

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 30 tháng 6 năm 2023 ước tính là 1.377.372.354.795 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.595.022.879.732 VND).

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

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



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
SÀI GÒN  
THƯƠNG TÍN  
M.S.D.N.001.123.456.789  
T. TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2023