

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
QUÝ IV NĂM 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

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

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

### THÔNG TIN CHUNG

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

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, 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 trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

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

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2023)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.531.569.091.983</b>	<b>6.000.405.698.832</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	5	114.897.411.668	121.781.677.897
111	Tiền		40.175.541.194	25.179.013.993
112	Các khoản tương đương tiền		74.721.870.474	96.602.663.904
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		18.115.148.432	62.672.729.432
121	Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	76.551.438.274
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(24.481.408.842)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	18.112.285.000	10.602.700.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		3.569.276.405.265	2.980.933.129.171
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	441.396.105.942	216.073.177.843
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	901.088.526.035	386.532.752.341
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.287.030.494.445	1.446.924.328.691
136	Phải thu ngắn hạn khác	10	962.359.438.345	933.556.039.222
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(22.598.159.502)	(2.153.168.926)
140	Hàng tồn kho	11	3.663.741.049.991	2.776.108.098.042
141	Hàng tồn kho		3.664.721.464.639	2.777.113.023.599
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(1.004.925.557)
150	Tài sản ngắn hạn khác		165.539.076.627	58.910.064.290
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	6.025.162.831	7.093.381.660
152	Thuế GTGT được khấu trừ	22	159.513.220.605	51.815.989.439
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	22	693.191	693.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.099.608.381.471</b>	<b>3.690.870.253.281</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>902.601.165.861</b>	<b>1.267.057.114.213</b>
212	Trả trước cho người bán dài hạn	8	145.481.128.568	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn	9	8.580.000.000	-
216	Phải thu dài hạn khác	10	748.540.037.293	1.267.057.114.213
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>197.244.963.689</b>	<b>204.134.068.032</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	13	455.826.603	1.288.052.476
222	Nguyên giá		13.833.024.298	14.201.778.298
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.377.197.695)	(12.913.725.822)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	14	3.359.248.768	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.603.794.869)	(894.788.637)
227	Tài sản cố định vô hình	15	193.429.888.318	198.777.760.556
228	Nguyên giá		231.602.615.615	230.598.515.615
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.172.727.297)	(31.820.755.059)
230	<b>Bất động sản đầu tư</b>	16	<b>857.291.888.173</b>	<b>892.125.021.127</b>
231	Nguyên giá		990.146.280.377	990.146.280.377
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.854.392.204)	(98.021.259.250)
240	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>330.900.000</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	-	330.900.000
250	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	18	<b>847.715.676.401</b>	<b>1.004.524.300.624</b>
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		73.723.289.985	116.481.688.431
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		768.702.387.584	883.702.387.584
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(773.618.368)	(659.775.391)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.063.617.200	5.000.000.000
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>294.754.687.347</b>	<b>322.698.849.285</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	12	234.076.132.773	246.015.868.458
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	2.520.303.014
269	Lợi thế thương mại	19	60.678.554.574	74.162.677.813
270	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>10.631.177.473.454</b>	<b>9.691.275.952.113</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.506.257.518.531</b>	<b>4.623.249.648.985</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.676.937.353.933</b>	<b>3.383.318.207.499</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	20	283.363.914.131	210.467.714.989
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	585.069.755.932	529.715.305.057
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	63.964.676.742	138.914.267.276
314	Phải trả người lao động		17.586.533.263	6.090.348.906
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	23	383.261.824.294	422.733.438.269
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	21.295.298.632	30.442.397.836
319	Phải trả ngắn hạn khác	25	698.241.943.793	930.683.403.541
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	26	1.581.945.275.718	1.071.405.932.293
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		42.208.131.428	42.865.399.332
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.829.320.164.598</b>	<b>1.239.931.441.486</b>
332	Người mua trả tiền trước dài hạn	21	145.096.748.450	-
333	Chi phí phải trả dài hạn	23	86.016.987.675	102.376.053.565
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	18.400.481.877	3.538.018.832
337	Phải trả dài hạn khác	25	87.170.988.004	203.519.106.264
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	26	1.411.863.800.694	837.942.360.870
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		80.771.157.898	92.555.901.955
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.124.919.954.923</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
<b>410</b>	<b>Vốn cổ phần</b>		<b>5.124.919.954.923</b>	<b>5.068.026.303.128</b>
411	Vốn cổ phần	27	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	27	333.103.781.211	333.103.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển	27	156.557.329.395	156.557.329.395
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	401.454.967.400	391.519.407.503
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		391.519.407.503	341.368.737.764
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		9.935.559.897	50.150.669.739
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	252.295.834.395	205.337.742.497
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.631.177.473.454</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  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
				31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.420.628.157	319.256.818.014	371.274.768.051	898.962.649.120
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	(54.559.136)	-	(72.740.956)	(5.707.478.170)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.366.069.021	319.256.818.014	371.202.027.095	893.255.170.950
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(59.447.486.365)	(237.872.152.445)	(264.014.902.499)	(650.224.201.124)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.918.582.656	81.384.665.569	107.187.124.595	243.030.969.826
21	Doanh thu hoạt động tài chính	82.747.566.590	35.957.791.202	343.760.651.188	405.555.024.700
22	Chi phí tài chính	(70.014.455.229)	(174.542.233.799)	(305.098.363.117)	(398.540.955.801)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(67.976.929.370)	(146.759.191.825)	(304.520.436.107)	(370.571.740.870)
24	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(310.345.475)	8.309.293.442	(976.609.297)	14.244.588.846
25	Chi phí bán hàng	(3.466.087.767)	(22.547.965.988)	(22.205.897.090)	(78.899.943.297)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(37.080.324.309)	(32.385.699.344)	(108.687.019.153)	(105.723.725.147)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.794.936.466	(103.824.148.918)	13.979.887.127	79.665.959.127
31	Thu nhập khác	636.230.245	99.767.720	26.917.082.469	3.630.147.370
32	Chi phí khác	(10.974.791.955)	(1.074.962.497)	(24.535.220.903)	(4.375.324.799)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác	(10.338.561.710)	(975.194.777)	2.381.861.566	(745.177.429)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	456.374.756	(104.799.343.695)	16.361.748.693	78.920.781.698
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	(521.218.078)	14.859.101.622	(10.434.456.140)	(29.435.581.539)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	5.711.656.665	501.763.471	9.264.441.042	6.597.630.244
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.646.813.343	(89.438.478.602)	15.191.733.595	56.082.830.403



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN/HN

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		Quý 4/2023 VND	Quý 4/2022 VND	31/12/2023 VND
61	27.1	4.560.174.118	(91.280.809.761)	8.488.050.815
62	28	1.086.639.225	1.842.331.159	6.703.682.780
				50.165.262.336
				5.917.568.067

Phần bổ cho:

Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông

không kiểm soát




Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



  
Trương Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>16.361.748.693</b>	<b>78.920.781.698</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại	56.266.740.536	49.977.827.184
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(3.947.086.198)	24.085.318.253
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(339.989.559.560)	(418.624.182.628)
06	Chi phí lãi vay	304.520.436.107	310.571.740.870
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>33.212.279.578</b>	<b>44.931.485.377</b>
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	(483.864.848.069)	225.070.386.818
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	(887.608.441.040)	19.876.947.501
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	47.866.034.761	(509.313.858.574)
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	13.007.954.514	(8.851.277.101)
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	76.548.574.842	(76.551.438.274)
14	Tiền lãi vay đã trả	(364.730.271.180)	(296.017.301.255)
15	Thuế TNDN đã nộp	(19.748.469.469)	(18.479.776.865)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(657.267.904)	(11.620.439.580)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.585.974.453.967)</b>	<b>(630.955.271.953)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(2.016.946.704)	(319.047.153.585)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm	(623.536.702.200)	(775.501.354.370)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	765.848.783.946	1.296.120.391.599
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	(144.650.000.000)	(159.494.562.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	218.772.000.000	53.439.349.185
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	280.735.972.645	274.969.625.242
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>495.153.107.687</b>	<b>370.486.295.571</b>

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		31/12/2023 VND	31/12/2022 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay	26	2.255.718.339.927	1.253.741.752.189
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	26	(1.169.970.089.974)	(911.316.196.939)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	26	(1.287.466.704)	(1.122.933.369)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		(523.703.198)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		<u>1.083.937.080.051</u>	<u>341.302.621.881</u>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(6.884.266.229)	80.833.645.499
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<u>121.781.677.897</u>	<u>40.948.032.398</u>
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	<u><u>114.897.411.668</u></u>	<u><u>121.781.677.897</u></u>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**1 THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, 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.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 322 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 295 người).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	31/12/2023		31/12/2022	
					Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>								
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	TP. Hồ Chí Minh (TP.HCM)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	94,44	94,44	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	65,20	65,20	90,17	90,17
6	Công ty TNHH Thương Tín – C.J Cầu Tre	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00	99,99	100,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đa Năng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85	99,84	99,85
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
<b>II - Công ty liên kết</b>								
1	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	22,51	22,51
2	Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (*)	TP.HCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	50,00	49,89
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – Idico	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	-	-	23,98	24,00

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

## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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



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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	24 - 45 năm
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 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

#### 3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu

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

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

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

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

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

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

#### 3.19 Chi phí tài chính

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

#### 3.20 Chi phí bán hàng

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

#### 3.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

#### 3.22 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

#### 3.22 Thuế (tiếp theo)

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

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

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

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

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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

#### 3.24 Thông tin bộ phận

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

### 4 HỢP NHẤT KINH DOANH

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

## 5 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Tiền mặt	118.641.851	27.186.238
Tiền gửi ngân hàng	40.056.899.343	25.151.827.755
Các khoản tương đương tiền (*)	74.721.870.474	96.602.663.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>114.897.411.668</b>	<b>121.781.677.897</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26.1).

## 6 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,1% đến 8,2%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 26.1).

## 7 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải thu các bên khác	196.628.239.887	179.886.717.563
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Khác (*)	172.718.347.198	155.976.824.874
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	244.767.866.055	36.186.460.280
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>441.396.105.942</b>	<b>216.073.177.843</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(19.020.751.496)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>422.375.354.446</b>	<b>214.930.362.129</b>

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

## 8 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho các bên khác	564.352.556.564	360.847.373.560
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Khai Thác Và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	42.883.958.904	48.249.506.849
- Công ty Cổ phần Nội Thất 68	204.978.181.800	-
- Khác	89.134.630.149	85.242.081.000
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	336.735.969.471	25.685.378.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>901.088.526.035</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.

<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	145.481.128.568	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.481.128.568</b>	<b>-</b>

## 9 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.287.030.494.445</b>	<b>1.446.924.328.691</b>
Cho vay bên liên quan (i) (Thuyết minh số 35)	986.184.000.000	1.155.353.634.246
Cho vay bên khác (ii)	300.846.494.445	291.570.694.445
<b>Dài hạn</b>	<b>8.580.000.000</b>	<b>-</b>
Cho vay bên liên quan (i) (Thuyết minh số 35)	8.580.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.304.190.494.445</b>	<b>1.446.924.328.691</b>

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

Bên vay	31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	986.184.000.000	Từ tháng 4 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Tháng 12 năm 2026
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>994.764.000.000</b>	

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một phần khoản cho vay bên liên quan được đảm bảo bằng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất.



## 9 PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

Bên vay	31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn
<i>(ii)</i> Chi tiết các khoản phải thu về cho vay bên khác như sau:		
Công ty Cổ phần Nội Thất 68	57.135.800.000	Tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	62.185.000.000	Tháng 11 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2024 đến tháng 11 năm 2024
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản DHA	3.000.000.000	Tháng 3 năm 2024
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	2.000.000.000	Tháng 2 năm 2024
Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Tháng 11 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>300.846.494.445</b>	

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

## 10 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>962.359.438.345</b>	<b>933.556.039.222</b>
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	661.945.539.920	681.951.072.228
Phải thu ủy thác đầu tư	84.493.391.551	88.257.305.581
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	127.144.695.008	35.367.899.856
Đặt cọc	314.400.000	57.812.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	42.545.399.052	30.356.275.709
Khác	45.916.012.814	39.811.085.848
<b>Dài hạn</b>	<b>748.540.037.293</b>	<b>1.267.057.114.213</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	694.935.616.633	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	11.604.420.660	10.721.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.710.899.475.638</b>	<b>2.200.613.153.435</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.577.408.006)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.707.322.067.632</b>	<b>2.199.602.800.223</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	1.238.929.282.558	1.573.180.740.528
<i>Phải thu các bên khác</i>	471.970.193.080	627.432.412.907

- (i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản Lý và Khai Thác Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim mở rộng tại Thị trấn Cồn Giuộc, Huyện Cồn Giuộc, Tỉnh Long An.

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

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

**11 HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Bất động sản dở dang (*)	2.780.484.581.035	2.620.474.663.501
Hàng hóa bất động sản	845.649.296.423	92.548.182.995
Nguyên vật liệu	321.887.992	322.502.200
Công cụ, dụng cụ	1.203.766.042	21.373.890.287
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	37.061.933.147	42.393.784.616
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.664.721.464.639</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>3.663.741.049.991</b>	<b>2.776.108.098.042</b>

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

(\*) *Chi phí lãi vay vốn hóa*

Trong năm, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 14.053.678.906 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 9.018.575.334 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

**12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.025.162.831</b>	<b>7.093.381.660</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	1.023.339.019	2.132.495.089
Khác	222.423.809	181.486.568
<b>Dài hạn</b>	<b>234.076.132.773</b>	<b>246.015.868.458</b>
Chi phí môi giới, nhà mẫu	204.415.821.126	215.362.018.888
Chi phí thuê đất, mặt bằng	23.503.204.059	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	6.157.107.588	4.298.297.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>240.101.295.604</b>	<b>253.109.250.118</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
Mua trong năm	-	-	56.280.000	56.280.000
Thanh lý trong năm	-	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	609.024.990	1.160.045.454	12.063.953.854	13.833.024.298
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	609.024.990	-	11.438.611.490	12.047.636.480
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(609.024.990)	(854.187.473)	(11.450.513.359)	(12.913.725.822)
Khấu hao trong năm	-	(184.452.033)	(704.053.840)	(888.505.873)
Thanh lý trong năm	-	-	425.034.000	425.034.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(609.024.990)	(1.038.639.506)	(11.729.533.199)	(13.377.197.695)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	305.857.981	982.194.495	1.288.052.476
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	121.405.948	334.420.655	455.826.603

## 14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.963.043.637
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>4.963.043.637</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(894.788.637)
Khấu hao trong năm	(709.006.232)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(1.603.794.869)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.068.255.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u><u>3.359.248.768</u></u>

## 15 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	209.629.895.999	20.968.619.616	230.598.515.615
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.004.100.000	1.004.100.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>209.629.895.999</u>	<u>21.972.719.616</u>	<u>231.602.615.615</u>
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(22.312.034.453)	(9.508.720.606)	(31.820.755.059)
Hao mòn trong kỳ	(3.684.959.820)	(2.667.012.418)	(6.351.972.238)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(25.996.994.273)</u>	<u>(12.175.733.024)</u>	<u>(38.172.727.297)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	187.317.861.546	11.459.899.010	198.777.760.556
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>183.632.901.726</u>	<u>9.796.986.592</u>	<u>193.429.888.318</u>
<b>Trong đó:</b>			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 26)	90.175.781.818	-	90.175.781.818
Đã hao mòn hết	-	1.834.053.500	1.834.053.500

## 16 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	990.146.280.377
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>990.146.280.377</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(98.021.259.250)
Khấu hao trong năm	(34.833.132.954)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>(132.854.392.204)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	892.125.021.127
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u><u>857.291.888.173</u></u>

## 17 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

## 18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 18.1</i> )	73.723.289.985	116.481.688.431
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 18.2</i> )	768.702.387.584	883.702.387.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 18.3</i> )	6.063.617.200	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>848.489.294.769</u>	<u>1.005.184.076.015</u>
Hoàn nhập/(Dự phòng) đầu tư tài chính dài hạn	(773.618.368)	(659.775.391)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u><u>847.715.676.401</u></u>	<u><u>1.004.524.300.624</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

18 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(ii) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc, 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 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 29.2. 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 31 tháng 12 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 số của khoản đầu tư này.



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

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

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

	VND	VND
	31/12/2023	31/12/2022
	VND	VND
<b>Giá trị đầu tư</b>		
Số đầu năm	132.122.030.907	141.722.030.907
Thanh lý trong năm	(48.016.800.000)	(9.600.000.000)
Điều chỉnh khác	378.000.000	-
Số cuối năm	<u>84.483.230.907</u>	<u>132.122.030.907</u>
<b>Phần lũy kế lãi/(lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Số đầu năm	(15.640.342.476)	(26.828.726.219)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	(976.609.297)	14.244.588.846
Thanh lý trong năm	6.235.010.851	637.394.897
Cổ tức được chia trong năm	-	(3.693.600.000)
Điều chỉnh khác	(378.000.000)	-
Số cuối năm	<u>(10.759.940.922)</u>	<u>(15.640.342.476)</u>
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>		
Số đầu năm	<u>116.481.688.431</u>	<u>114.893.304.688</u>
Số cuối năm	<u>73.723.289.985</u>	<u>116.481.688.431</u>

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

**18.2 Đầu tư dài hạn khác**

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

STT	Tên công ty	31/12/2023			31/12/2022		
		Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
2	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	11,2	412.521.636.000	-	14,6	527.521.636.000	-
3	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tấn	19,88	311.215.800.000	-	19,88	311.215.800.000	-
4	Công ty Cổ phần Nội Thất 68	8,00	1.600.000.000	(773.618.368)	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)
5	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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>768.702.387.584</b>	<b>(773.618.368)</b>		<b>883.702.387.584</b>	<b>(659.775.391)</b>

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 22 tháng đến 84 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Phương Đông, mức lãi suất được hưởng dao động từ 7,5%/ năm đến 9,9%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).



## 19 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND 31/12/2023 VND	VND 31/12/2022 VND
<b>Nguyên giá</b>		
Số đầu năm và cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800
<b>Phân bổ lũy kế</b>		
Số đầu năm	(69.531.802.987)	(56.047.679.748)
Phân bổ trong năm	(13.484.123.239)	(13.484.123.239)
Số cuối năm	(83.015.926.226)	(69.531.802.987)
<b>Giá trị còn lại</b>		
Số đầu năm	74.162.677.813	87.646.801.052
Số cuối năm	60.678.554.574	74.162.677.813

## 20 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải trả các bên khác	220.867.421.064	179.496.492.510
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	26.416.358.760	59.916.358.760
- Công ty Cổ Phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam	36.656.918.496	27.459.671.188
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Nền Móng Long Giang	33.432.880.098	142.825.630
- Khác	124.361.263.710	91.977.636.932
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	62.496.493.067	30.971.222.479
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>283.363.914.131</b>	<b>210.467.714.989</b>

## 21 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>585.069.755.932</b>	<b>529.715.305.057</b>
Các bên khác	510.336.862.298	506.724.334.101
- Công ty Cổ Phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	26.082.798.186	43.773.798.186
- Công ty Cổ phần Xây Dựng và Kết Cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	-
- Khác (i)	427.254.064.112	462.950.535.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	74.732.893.634	22.990.970.956
<b>Dài hạn</b>	<b>145.096.748.450</b>	<b>-</b>
Các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	145.096.748.450	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>730.166.504.382</b>	<b>529.715.305.057</b>

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

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Phát sinh trong năm VND	Thanh toán/cán trừ trong năm VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	73.185.371.243	(21.035.945.328)	(19.748.469.469)	32.400.956.446
Thuế giá trị gia tăng	33.725.082.315	83.991.376.776	(103.347.100.575)	14.369.358.516
Thuế thu nhập cá nhân	11.944.244.877	7.790.979.561	(15.129.413.992)	4.605.810.446
Tiền thuế đất	20.030.143.702	9.899.184.857	(17.435.265.791)	12.494.062.768
Thuế, phí và lệ phí khác	29.425.139	8.817.131.565	(8.752.068.138)	94.488.566
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>138.914.267.276</b>	<b>89.462.727.431</b>	<b>(164.412.317.965)</b>	<b>63.964.676.742</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.815.989.439	175.467.720.974	(67.770.489.808)	159.513.220.605
Khác	693.191	-	-	693.191
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>51.816.682.630</b>	<b>175.467.720.974</b>	<b>(67.770.489.808)</b>	<b>159.513.913.796</b>

## 23 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>383.261.824.294</b>	<b>422.733.438.269</b>
Chi phí xây dựng phải trả	242.872.822.466	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	60.855.030.948	134.871.067.176
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	41.251.137.350	10.411.234.775
<b>Dài hạn</b>	<b>86.016.987.675</b>	<b>102.376.053.565</b>
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	102.376.053.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>469.278.811.969</b>	<b>525.109.491.834</b>

(\*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam theo HĐHTKD liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

## 24 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>21.295.298.632</b>	<b>30.442.397.836</b>
Tiền cho thuê nhận trước	4.197.474.956	10.841.389.382
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	17.097.823.676	19.601.008.454
<b>Dài hạn</b>	<b>18.400.481.877</b>	<b>3.538.018.832</b>
Tiền cho thuê nhận trước	18.400.481.877	3.538.018.832
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.695.780.509</b>	<b>33.980.416.668</b>

(\*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc cho vay, bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

## 25 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>698.241.943.793</b>	<b>930.683.403.541</b>
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	455.282.087.732	489.642.549.385
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	10.198.197.796	358.512.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	28.468.986.689	31.319.847.853
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	3.408.891.320	10.385.760.551
Cổ tức, lãi vay phải trả	35.124.783.015	21.728.436.465
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	9.021.540.421	9.021.540.421
Khác	156.737.456.820	10.073.268.866
<b>Dài hạn</b>	<b>87.170.988.004</b>	<b>203.519.106.264</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	25.223.000.000	144.500.000.000
Nhận đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	61.947.988.004	59.019.106.264
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>785.412.931.797</b>	<b>1.134.202.509.805</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	590.277.502.496	1.098.156.751.257
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	195.135.429.301	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 ("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**

Mẫu số B 09a – DN/HN

**26 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.071.405.932.293</b>	<b>1.186.117.092.725</b>	<b>(1.165.142.172.070)</b>	<b>489.564.422.770</b>	<b>1.581.945.275.718</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 26.3)	511.575.217.060	677.157.402.708	(402.044.193.481)	-	786.688.426.287
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.1)	238.063.553.752	508.959.690.017	(442.648.764.330)	-	304.374.479.439
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 26.2)	320.973.288.324	-	(319.161.747.555)	488.205.140.408	490.016.681.177
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 26.4)	793.873.157	-	(1.287.466.704)	1.359.282.362	865.688.815
<b>Dài hạn</b>	<b>837.942.360.870</b>	<b>1.069.601.247.202</b>	<b>(6.115.384.608)</b>	<b>(489.564.422.770)</b>	<b>1.411.863.800.694</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 26.2)	836.418.545.193	1.069.601.247.202	(6.115.384.608)	(488.205.140.408)	1.411.699.267.379
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 26.4)	1.523.815.677	-	-	(1.359.282.362)	164.533.315
	<b>1.909.348.293.163</b>	<b>2.255.718.339.927</b>	<b>(1.171.257.556.678)</b>	<b>-</b>	<b>2.993.809.076.412</b>
<b>Trong đó:</b>					
Vay từ bên khác	1.831.801.793.163				2.704.442.576.412
Vay từ bên liên quan	77.546.500.000				289.366.500.000

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**26 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**26.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	216.577.363.073	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	43.714.979.785	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 9 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 Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh	29.941.957.999	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024	Thửa đất tại Quận 7, TP.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	10.140.178.582	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng tại dự án; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông	4.000.000.000	Tháng 3 năm 2024	Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng
	<b>304.374.479.439</b>		

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 5,05%/năm đến 11,6%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 6,4%/năm đến 10,5%/năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN/HN

26 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

26.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	31/12/2023	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	453.875.684.399	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng tại dự án; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; (4) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông	1.300.340.264.157	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; (4) 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; (5) Quyền sử dụng đất và bất động sản dự án tại Phú Quốc thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	37.500.000.000	Tháng 11 năm 2024	(1) Quyền phát sinh từ Hợp đồng thuê dài hạn tầng thương mại dự án tại Quận 7; TP.Hồ Chí Minh; (2) Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Quận 7, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần An Bình	110.000.000.000	Tháng 11 năm 2028	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
<b>Trong đó:</b>	<b>1.901.715.948.556</b>		
Vay dài hạn	1.411.699.267.379		
Vay dài hạn đến hạn trả	490.016.681.177		

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 11,4%/năm đến 13%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,7%/năm đến 14,5%/năm).

## 26 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

## 26.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Vay từ cá nhân	458.988.426.287	354.669.058.406
Vay từ tổ chức	327.700.000.000	156.906.158.654
<i>Công ty Cổ phần May Tiến Phát</i>	-	2.180.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công</i>	272.700.000.000	58.700.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công</i>	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh</i>	-	48.640.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh</i>	-	12.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset</i>	-	30.386.158.654
	<b>786.688.426.287</b>	<b>511.575.217.060</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 8,0%/năm đến 13,0%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 7,5%/năm đến 13,0%/năm).

## 26.4 Nợ thuê tài chính

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

	31/12/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Khoản 1	81.999.978	Tháng 3 năm 2024	9,7	Mua tài sản cố định
Khoản 2	125.555.497	Tháng 5 năm 2024	9,7	Mua tài sản cố định
Khoản 3	822.666.655	Tháng 3 năm 2025	9,7	Mua tài sản cố định
	<b>1.030.222.130</b>			

Trong đó:

<i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả</i>	865.688.815
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn</i>	164.533.315



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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**27 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

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

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

Mẫu số B 09a – DN/HN

**27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn có phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	4.862.688.560.631
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	8.488.050.815	8.488.050.815
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong kỳ	-	-	-	-	1.447.509.082	1.447.509.082
<b>Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>3.956.617.750.000</b>	<b>333.103.781.211</b>	<b>156.557.329.395</b>	<b>24.890.292.522</b>	<b>401.454.967.400</b>	<b>4.872.624.120.528</b>

## 27 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

## 27.2 Cổ phiếu

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

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

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

## 28 LỢI ÍCH CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Vốn điều lệ đã góp	178.680.507.024	178.680.507.024
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	73.615.327.371	26.657.235.473
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>252.295.834.395</b>	<b>205.337.742.497</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Số đầu năm	205.337.742.497	199.947.783.731
Lãi thuần trong năm	6.703.682.780	5.917.568.067
Chia cổ tức	(148.081.800)	(542.201.898)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu	40.402.490.918	14.592.597
<b>Số cuối năm</b>	<b>252.295.834.395</b>	<b>205.337.742.497</b>

## 29 DOANH THU

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>371.274.768.051</b>	<b>898.962.649.120</b>
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	34.570.903.862	468.395.811.989
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	4.551.525.000	198.665.226.356
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	111.482.944.193	109.074.518.607
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	154.116.626.770	92.758.392.027
Doanh thu từ bán hàng hóa	49.316.827.135	13.313.903.189
Doanh thu từ dịch vụ khác	17.235.941.091	16.754.796.952
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(18.181.820)	(5.655.179.000)
Giảm giá hàng bán	(54.559.136)	(52.299.170)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>371.202.027.095</b>	<b>893.255.170.950</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên thứ ba	353.367.108.986	886.713.154.838
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 35)	17.834.918.109	6.542.016.112

## 29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	4.629.262.670	6.155.199.014
Thu nhập từ lãi cho vay	124.879.784.450	127.981.878.674
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	9.763.734.000
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	131.221.393.217	245.402.038.012
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	83.030.210.851	16.252.175.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>343.760.651.188</b>	<b>405.555.024.700</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	31.120.922.096	333.197.470.044
Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.595.144.049	198.665.226.356
Giá vốn dịch vụ cho thuê	48.721.149.769	45.826.214.761
Giá vốn dịch vụ bất động sản	118.382.743.138	45.663.148.792
Giá vốn bán hàng hóa	43.411.522.602	12.679.905.021
Giá vốn dịch vụ khác	18.783.420.845	14.656.558.150
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	-	(464.322.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>264.014.902.499</b>	<b>650.224.201.124</b>

## 31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
Chi phí lãi vay	304.520.436.107	310.571.740.870
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	2.794.482.331	2.696.881.240
Lỗ từ hoạt động đầu tư	3.112.502.442	57.419.557.625
(Hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(24.367.565.865)	24.549.640.253
Chi phí tài chính khác	19.038.508.102	3.303.135.813
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>305.098.363.117</b>	<b>398.540.955.801</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>22.205.897.090</b>	<b>78.899.943.297</b>
Chi phí nhân viên	9.219.819.364	10.390.711.536
Chi phí môi giới, quảng cáo	9.826.819.394	39.404.729.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.760.176.471	25.234.182.976
Chi phí khác	1.399.081.861	3.870.318.961
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>108.687.019.153</b>	<b>105.723.725.147</b>
Chi phí nhân viên	28.506.026.196	31.193.191.814
Chi phí thiết bị văn phòng	560.622.605	955.495.120
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.239.356.407	7.248.479.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.263.953.919	44.408.997.168
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí bằng tiền khác	5.187.946.211	8.433.437.909
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	20.444.990.576	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>130.892.916.243</b>	<b>184.623.668.444</b>

## 33 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>26.917.082.469</b>	<b>3.630.147.370</b>
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	120.040.251	141.005.268
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	26.578.016.239	2.800.226.896
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	-	571.161.626
Thu nhập khác	219.025.979	117.753.580
<b>Chi phí khác</b>	<b>24.535.220.903</b>	<b>4.375.324.799</b>
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	14.886.746.312	1.917.976.905
Chi phí phạt vi phạm hành chính về thuế	9.357.274.070	1.016.739.680
Chi phí khác	291.200.521	1.440.608.214
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>2.381.861.566</b>	<b>(745.177.429)</b>

**34 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

## 35 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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 06 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 quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

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

## 35.1 Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc	Kỳ kế toán kết thúc
		ngày 31/12/2023 VND	ngày 31/12/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Hoàn trả gốc đi vay	-	7.300.000.000
	Lãi đi vay	-	81.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	1.558.993.109	6.166.215.888
	Mua dịch vụ	2.245.297.926	3.205.702.456
	Gốc cho vay	417.225.000.000	425.278.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	545.526.000.000	677.868.000.000
	Lãi cho vay	91.190.120.115	46.688.889.896
	Gốc đi vay	-	2.180.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	2.180.000.000	-
	Lãi đi vay	147.642.742	-
	Lợi nhuận HTKD	-	91.360.548.000
	Chia cổ tức	148.081.800	236.923.198
Chuyển nhượng cổ phần	207.540.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An - Idico	Thoái vốn	48.016.800.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	44.400.000.000	-
	Lãi phạt vi phạm hợp đồng	21.137.765.084	-
	Cổ tức được chia	-	3.693.600.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cung cấp dịch vụ	69.278.000	120.745.889
	Mua hàng hóa	-	16.001.546.402
	Mua dịch vụ	16.105.084.000	17.343.483.940
	Lãi cho vay	858.000.001	858.000.001
	Gốc đi vay	343.200.000.000	106.700.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	129.200.000.000	48.000.000.000
Lãi đi vay	16.330.416.439	1.391.334.248	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	16.206.647.000	255.054.335
	Mua hàng hóa	753.101.113.428	79.863.511.291
	Gốc cho vay	51.000.000.000	32.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	74.738.634.246	62.561.365.754
	Lãi cho vay	1.346.617.223	7.792.770.479
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	277.261.538.460	24.500.000.000
	Lợi nhuận HTKD	121.283.330.203	132.253.133.848
	Trả trước	456.531.719.258	1.000.000.000
	Chuyển nhượng cổ phần	144.900.000.000	-
Nhận chuyển nhượng cổ phần	144.650.000.000	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Gốc đi vay	-	16.666.500.000
	Lãi đi vay	2.360.500.788	623.281.439
	Trả trước	-	1.911.437.500
Bà Phạm Thị Khuê	Gốc đi vay	1.470.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.470.000.000	-
	Lãi đi vay	111.501.366	-



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

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	241.259.844.348	33.489.323.439
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	11.070.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.508.021.707	2.571.565.072
Bà Nguyễn Thùy Vân	-	114.501.769
	<b>244.767.866.055</b>	<b>36.186.460.280</b>
<b>(ii) Trả trước cho người bán (Thuyết minh số 8)</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>336.735.969.471</b>	<b>25.685.378.781</b>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.974.941.281	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	331.849.590.690	20.799.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	1.911.437.500	1.911.437.500
<b>Dài hạn</b>	<b>145.481.128.568</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	145.481.128.568	-
	<b>482.217.098.039</b>	<b>25.685.378.781</b>
<b>(iii) Phải thu về cho vay (Thuyết minh số 9)</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>986.184.000.000</b>	<b>1.155.353.634.246</b>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	986.184.000.000	1.123.035.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	23.738.634.246
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	-	8.580.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>8.580.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	8.580.000.000	-
	<b>994.764.000.000</b>	<b>1.155.353.634.246</b>
<b>(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 10)</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>590.998.513.323</b>	<b>525.126.894.373</b>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	423.380.961.423	431.008.354.138
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	2.132.281.617	1.825.177.975
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	165.465.270.283	53.879.261.855
Bà Nguyễn Thùy Vân	-	38.394.100.405
<b>Dài hạn</b>	<b>647.930.769.235</b>	<b>1.048.053.846.155</b>
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Long An Idico	-	44.400.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	647.930.769.235	1.003.653.846.155
	<b>1.238.929.282.558</b>	<b>1.573.180.740.528</b>

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

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

	31/12/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	28.158.374.867	26.598.716.558
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	34.338.118.200	4.372.505.921
	<b>62.496.493.067</b>	<b>30.971.222.479</b>
<b>(vi) Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 21)</b>		
<b>Ngắn hạn</b>	<b>74.732.893.634</b>	<b>22.990.970.956</b>
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.732.893.634	22.990.970.956
<b>Dài hạn</b>	<b>145.096.748.450</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	145.096.748.450	-
	<b>145.096.748.450</b>	<b>-</b>
<b>(vii) Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 25)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	59.230.800	236.923.198
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	51.076.972.336	35.808.835.350
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	143.999.226.165	-
	<b>195.135.429.301</b>	<b>36.045.758.548</b>
<b>(viii) Vay (Thuyết minh số 26)</b>		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	-	2.180.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	272.700.000.000	58.700.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	16.666.500.000	16.666.500.000
	<b>289.366.500.000</b>	<b>77.546.500.000</b>

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


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



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 29 tháng 01 năm 2024

