



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ International Auditing Company Limited

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Thành viên hãng AGN International
Kiểm toán | Thuế | Tư vấn

A member firm of AGN International
Audit | Tax | Advisory

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	10 - 35

030
CỔ
CỔ
Đ
TÂN
BÌNH
10/10
C
ÉM T
-CH
S
BÌNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023)
Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023)
Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên (bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2023)
Bà Lê Thị Lan	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Phạm Hồng Phong	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2023)
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2023)
Ông Lê Đoàn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 17 tháng 11 năm 2023)
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 17 tháng 5 năm 2023 là ông Nguyễn Tiến Dũng, từ ngày 18 tháng 5 năm 2023 đến ngày lập báo cáo này là ông Phạm Hồng Phong - Tổng Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập các báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2024





Số: 1835/2024/BCKT-ICPA.SG

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 5 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

2
ON
OF
IA
AN
H-
T
H
QU
IA
C
H

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.4 trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính thể hiện rằng đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có khoản phải thu về hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn với số tiền 15.000.000.000 đồng đã quá hạn thanh toán theo hợp đồng và các phụ lục gia hạn. Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Kinh doanh Nhà Sài Gòn đã gửi công văn số 17/NBG-KTTV cho Công ty để cam kết kế hoạch trả nợ gốc và lãi phát sinh theo hợp đồng. Theo đó, Công ty dự kiến sẽ thu hồi được gốc và lãi hỗ trợ vốn trước ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Ngoài ra, chúng tôi cũng muốn lưu ý người đọc đến Thuyết minh số V.5 thể hiện rằng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang ghi nhận khoản phải thu về vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 với giá trị lần lượt là 29.244.619.825 đồng và 23.662.478.120 đồng.

- Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn để thực hiện dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn làm chủ đầu tư. Dự án này đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hiện tại Công ty Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn đang đẩy nhanh tiến độ đền bù, giải phóng mặt bằng và tiến tới điều chỉnh hồ sơ thiết kế quy hoạch để tiếp tục thực hiện dự án.
- Khoản vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 để thực hiện dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV ("Tổng Công ty") giao đất cho Công ty Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư thực hiện. Số tiền vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty đã được Tổng Công ty nộp vào kho bạc Nhà nước. Hiện tại, dự án đang chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đang theo dõi tiến độ hồ sơ để tiếp tục triển khai.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



Lương Giang Thạch
Phó Giám đốc Chi nhánh
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2178-2023-072-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ
CHI NHÁNH SÀI GÒN

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Trần Thị Xuân Tươi
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số N.4184-2022-072-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		106.781.861.656	110.904.006.272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.149.222.957	5.894.928.059
1. Tiền	111		3.649.222.957	1.858.666.545
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	4.036.261.514
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		69.407.375.343	71.158.253.079
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	69.407.375.343	71.158.253.079
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		20.320.459.558	20.580.754.519
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	2.319.117.160	1.928.469.865
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		26.260.000	42.868.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	24.535.282.934	24.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	3.060.517.398	3.694.851.654
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(9.620.717.934)	(9.620.717.934)
IV. Hàng tồn kho	140		9.904.803.798	13.190.058.869
1. Hàng tồn kho	141	V.7	9.904.803.798	13.190.058.869
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	80.011.746
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13	-	67.200.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	12.811.746

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		68.873.401.127	69.988.846.327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		56.046.938.450	56.346.343.845
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3	3.134.840.505	3.434.245.900
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	52.912.097.945	52.912.097.945
II. Tài sản cố định	220		2.048.634.060	2.067.882.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.890.040.313	2.067.882.445
- Nguyên giá	222		7.086.794.991	6.972.995.218
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.196.754.678)	(4.905.112.773)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	158.593.747	-
- Nguyên giá	228		175.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(16.406.253)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	2.907.843.779	3.492.151.146
- Nguyên giá	231		8.591.859.141	8.880.014.007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.684.015.362)	(5.387.862.861)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.914.094.411	4.064.094.411
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	3.914.094.411	3.914.094.411
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	150.000.000
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.672.197.309	3.672.197.309
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.12	25.929.740.000	25.929.740.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.12	(25.257.542.691)	(25.257.542.691)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	3.000.000.000	3.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		283.693.118	346.177.171
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	153.221.678	167.187.660
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	130.471.440	178.989.511
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		175.655.262.783	180.892.852.599

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.608.430.642	10.784.599.709
I. Nợ ngắn hạn	310		5.508.413.704	5.656.133.501
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	229.885.499	104.361.133
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	490.487.550	197.908.355
3. Phải trả người lao động	314		-	24.600.000
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	78.155.000	188.854.818
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		5.131.144	4.664.751
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.559.324.650	1.454.498.041
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.145.429.861	3.681.246.403
II. Nợ dài hạn	330		3.100.016.938	5.128.466.208
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.364.926.208	2.244.926.208
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	735.090.730	2.883.540.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		167.046.832.141	170.108.252.890
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	167.046.832.141	170.108.252.890
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.480.437.684	23.541.858.433
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		17.647.971.942	21.077.421.521
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		2.832.465.742	2.464.436.912
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		175.655.262.783	180.892.852.599



Trịnh Thị Hồng Phương
 Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương
 Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong
 Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		13.382.606.259	21.600.028.614
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10	VI.1	13.382.606.259	21.600.028.614
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.914.562.438	9.161.429.026
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.468.043.821	12.438.599.588
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.331.849.710	3.936.562.022
7. Chi phí tài chính	22		-	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	111.302.749	353.899.721
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.022.326.008	20.417.578.339
10. (Lỗ)/Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]	30		3.666.264.774	(4.396.316.450)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	241.253.818	8.117.460.522
12. Chi phí khác	32	VI.7	296.315.856	478.210.598
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		(55.062.038)	7.639.249.924
14. Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.611.202.736	3.242.933.474
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	730.218.923	695.007.756
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	48.518.071	83.488.806
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2.832.465.742	2.464.436.912
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	351	175



Trịnh Thị Hồng Phương
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2023		2022	
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	3.611.202.736		3.242.933.474	
2. Điều chỉnh cho các khoản					
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	715.236.138		696.454.260	
Các khoản dự phòng	03	21.304.364		1.267.382.095	
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.635.520.223)		(3.408.146.441)	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(1.287.776.985)		1.798.623.388	
Giảm các khoản phải thu	09	260.860.396		4.492.984.745	
Giảm hàng tồn kho	10	3.285.255.071		8.476.241.042	
(Giảm)/tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.660.720.518)		(3.378.421.631)	
Giảm chi phí trả trước	12	81.165.982		265.916.065	
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(759.881.294)		(661.138.258)	
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.593.703.033)		(1.364.230.155)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(1.674.800.381)		9.629.975.196	
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(183.799.773)		(150.000.000)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-		10.211.819	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(93.796.823.151)		(40.911.070.874)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	96.011.842.678		6.000.000.000	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.705.149.525		2.418.583.034	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	7.736.369.279		(32.632.276.021)	
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(4.807.274.000)		(4.117.318.810)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(4.807.274.000)		(4.117.318.810)	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	1.254.294.898		(27.119.619.635)	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	5.894.928.059		33.014.547.694	
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	7.149.222.957		5.894.928.059	

Trịnh Thị Hồng Phương
Người lập biểu

Trịnh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 3 năm 2004 và thay đổi lần 10 ngày 16 tháng 10 năm 2023 do thay đổi thông tin địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.600.000.000 đồng, được chia thành 8.060.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng. Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên có trụ sở tại 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ là 51%.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại 304A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, mã cổ phiếu: TBR.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh của Công ty: Tan Binh Real Estate Joint Stock Company, tên viết tắt là Tan Binh Res.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 42 người và 41 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Kinh doanh nhà; Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng nhà; xây dựng khác (sửa chữa công trình); Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp; Trang trí nội thất; Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở); Kinh doanh vật liệu xây dựng; vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất; Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cận); Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý); Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán); Tư vấn xây dựng; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị; Lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án công trình xây dựng; Kiểm định chất lượng công trình xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê; Đầu tư xây dựng kinh doanh nghỉ trang; Mua bán vật liệu trang trí nội thất; Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất; Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở).

Hoạt động chính của Công ty trong năm là xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có một đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Xi nghiệp Tư vấn Thiết kế, địa chỉ tại 304A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hàng tồn kho***Hàng hóa bất động sản*

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành 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 đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc, thiết bị	6 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 9
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm mặt bằng cho thuê ở chung cư Bàu Cát 2 và Phòng thông tin chung cư Khuông Việt do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20 đến 25 năm.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp sau khi đã bán hoặc sau khi không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận là giá vốn trong năm bán bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên Báo cáo tài chính tổng hợp dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

03
CÔNG
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
TÂN BÌNH
H-T.N.H.H
M.S.C.N
CÔNG TY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông.

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

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã bán*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp 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 hóa và dịch vụ khác

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trong năm.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì là hình thức pháp lý.

T.C.P. H.A.

M.S.D.N.

11/11/2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	58.173.686	112.961.508
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.591.049.271	1.745.705.037
Các khoản tương đương tiền (i)	3.500.000.000	4.036.261.514
Cộng	7.149.222.957	5.894.928.059

(i) Số dư các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại có lãi suất dao động từ 3,0% đến 4,2%/năm.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng (i)	69.407.375.343	71.158.253.079
b. Dài hạn		
Trái phiếu (ii)	3.000.000.000	3.000.000.000

(i) Đây là các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 3 đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2% đến 8%/năm.

(ii) Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương với 3 tỷ đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hằng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	1.890.528.695	1.389.881.400
Phải thu khách hàng về thi công dự án	428.588.465	538.588.465
Phải thu khách hàng khác	-	-
	2.319.117.160	1.928.469.865
b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	3.134.840.505	3.434.245.900
Tổng cộng phải thu của khách hàng	5.453.957.665	5.362.715.765

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên liên quan		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (i)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (ii)	9.535.282.934	9.535.282.934
Cộng	24.535.282.934	24.535.282.934

Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp có lãi suất là 10%/năm với mục đích hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn. Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Công ty Nhà Sài Gòn đã gửi công văn số 17/NBG-KTTV cho Công ty cam kết về kế hoạch trả nợ và lãi vay. Theo đó, khoản hỗ trợ vốn tiếp tục gia hạn đến 31 tháng 12 năm 2024 với lịch thanh toán khoản nợ gốc và lãi cụ thể như sau:

- Tiền lãi từ 01/07/2021 đến 31/12/2021: 756.164.384 đồng thanh toán trước 31/03/2024;
- Tiền lãi từ 01/01/2022 đến 31/12/2022: 1,5 tỷ đồng thanh toán trước 31/05/2024;
- Tiền lãi từ 01/01/2023 đến 31/12/2023: 1,5 tỷ đồng thanh toán trước 30/06/2024;
- Tiền gốc hỗ trợ vốn: 15 tỷ đồng thanh toán trước 31/12/2024.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 10%/năm để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng khu B của dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty đang hợp tác kinh doanh (Xem thuyết minh số V.5b). Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi đối với khoản cho vay này (xem thêm tại Thuyết minh số V.6). Đồng thời, ngày 28 tháng 11 năm 2022, Công ty đã khởi kiện Công ty Địa ốc Sài Gòn - Chợ Lớn lên Tòa án Nhân dân Quận 5 để tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết nhằm mục đích thu hồi công nợ.

5. Phải thu khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.777.764.382	2.089.416.088
Tạm ứng cho nhân viên	390.505.816	678.438.681
Các khoản khác	892.247.200	926.996.885
Cộng	3.060.517.398	3.694.851.654
b. Dài hạn		
Vốn hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (i)	29.244.619.825	29.244.619.825
Vốn hợp tác kinh doanh dự án chung cư tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (ii)	23.662.478.120	23.662.478.120
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	5.000.000
Cộng	52.912.097.945	52.912.097.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**5. Phải thu khác** (tiếp theo)

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:		
Phải thu về lãi cho vay	756.164.384	756.164.384
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	756.164.384	756.164.384
Vốn hợp tác kinh doanh	52.907.097.945	52.907.097.945
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (i)	29.244.619.825	29.244.619.825
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (ii)	23.662.478.120	23.662.478.120
Cộng	53.663.262.329	53.663.262.329

Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu khác

(i) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;
- Quy mô đất của dự án: 131.450,6 m²;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Thời gian hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày kí hợp đồng góp vốn (ngày 27 tháng 8 năm 2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2023: Dự án đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.

(ii) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Quy mô đất của dự án: 6.419,4 m², tổng mức đầu tư (dự kiến) là 640 tỷ đồng;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 20% và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tỷ lệ 80%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2023: Số tiền vốn góp hợp tác kinh doanh của Công ty đã được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV nộp vào kho bạc Nhà nước. Hiện tại, dự án đang chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đang theo dõi tiến độ hồ sơ để tiếp tục thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	31/12/2023		01/01/2023			
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.319.117.160	2.233.682.160	(85.435.000)	1.928.469.865	1.843.034.865	(85.435.000)
Phải thu về cho vay - Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	9.535.282.934	-	(9.535.282.934)	9.535.282.934	-	(9.535.282.934)
Cộng	11.854.400.094	2.233.682.160	(9.620.717.934)	11.463.752.799	1.843.034.865	(9.620.717.934)

Tình hình biến động các khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Số dư tại ngày đầu năm	(9.620.717.934)	(85.435.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	-	(9.535.282.934)
Số dư tại ngày cuối năm	(9.620.717.934)	(9.620.717.934)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	8.545.891.386	-	11.831.146.457	-
Hàng hóa bất động sản	1.358.912.412	-	1.358.912.412	-
Cộng	9.904.803.798	-	13.190.058.869	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**8. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án cao ốc văn phòng Bàu Cát 2	2.343.945.507	-	2.343.945.507	-
Dự án Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh	960.116.047	-	960.116.047	-
Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh	566.087.994	-	566.087.994	-
Dự án 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt	43.944.863	-	43.944.863	-
Cộng	3.914.094.411	-	3.914.094.411	-

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nguyên giá		Phương tiện vận tải		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng VND
	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	
Tại ngày 01/01/2023	3.192.521.428	-	2.919.709.212	860.764.578	6.972.995.218		
Mua trong năm	-	-	-	158.799.773	158.799.773		
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)		
Tại ngày 31/12/2023	3.192.521.428	-	2.919.709.212	974.564.351	7.086.794.991		
Giá trị hao mòn lũy kế							
Tại ngày 01/01/2023	2.886.296.007	-	1.197.928.526	820.888.240	4.905.112.773		
Khấu hao trong năm	51.037.560	-	227.047.992	58.556.353	336.641.905		
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(45.000.000)	(45.000.000)		
Tại ngày 31/12/2023	2.937.333.567	-	1.424.976.518	834.444.593	5.196.754.678		
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2023	306.225.421	-	1.721.780.686	39.876.338	2.067.882.445		
Tại ngày 31/12/2023	255.187.861	-	1.494.732.694	140.119.758	1.890.040.313		

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 01 tháng 01 năm 2023 lần lượt là 3.388.368.378 đồng và 3.264.826.196 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2023	-
Tăng trong năm	175.000.000
Tại ngày 31/12/2023	175.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2023	-
Khấu hao trong năm	16.406.253
Tại ngày 31/12/2023	16.406.253
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2023	-
Tại ngày 31/12/2023	158.593.747

11. Bất động sản đầu tư

	Mặt bằng cho thuê chung cư Bàu Cát 2 VND	Phòng thông tin chung cư Khuông Việt VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2023	8.591.859.141	288.154.866	8.880.014.007
Giảm trong năm (i)	-	(288.154.866)	(288.154.866)
Tại ngày 31/12/2023	8.591.859.141	-	8.591.859.141
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2023	5.336.235.125	51.627.736	5.387.862.861
Khấu hao trong năm	347.780.237	14.407.743	362.187.980
Giảm trong năm (i)	-	(66.035.479)	(66.035.479)
Tại ngày 31/12/2023	5.684.015.362	-	5.684.015.362
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	3.255.624.016	236.527.130	3.492.151.146
Tại ngày 31/12/2023	2.907.843.779	-	2.907.843.779

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm diện tích tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng ở lô M, một phần tầng trệt lô A của chung cư Bàu Cát 2 đang nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh cho thuê.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp. Tuy nhiên, căn cứ vào giá trị thị trường của những tài sản tương đương, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của tài sản vào ngày kết thúc năm tài chính.

(i) Bất động sản đầu tư giảm trong năm là phòng thông tin chung Khuông Việt đã bàn giao cho Ban quản trị chung cư theo biên bản ngày 29 tháng 12 năm 2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**11. Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động phát sinh trong năm liên quan đến các bất động sản đầu tư nêu trên như sau:

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	4.002.866.204	4.077.015.382
Chi phí hoạt động, kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo ra thu nhập cho thuê trong năm	584.307.367	362.187.984
Lợi nhuận cho thuê bất động sản đầu tư	3.418.558.837	3.714.827.398

12. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023					
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	24.447	254.470.000	-	(i)	24.447	254.470.000	-	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh	14.667	146.670.000	-		14.667	146.670.000	-	233.938.650
Cộng		25.929.740.000	(25.257.542.691)			25.929.740.000	(25.257.542.691)	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc năm tài chính do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán. Đồng thời do các quy định hiện hành chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**13. Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí in lịch	-	67.200.000
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	95.618.145	144.970.025
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	57.603.533	22.217.635
	153.221.678	167.187.660
Cộng chi phí trả trước	153.221.678	234.387.660

14. Tài sản thuế hoãn lại

	Chi phí lãi vay dự án Khuông Việt ở giai đoạn đầu tư VND
Tại ngày 01/01/2022	262.478.317
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh tổng hợp trong năm	(83.488.806)
Tại ngày 01/01/2023	178.989.511
Thuế suất sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh tổng hợp trong năm	(48.518.071)
Tại ngày 31/12/2023	130.471.440

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	74.543.000	74.543.000	74.543.000	74.543.000
Các nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Young City	100.524.366	100.524.366	-	-
Các nhà cung cấp khác	54.818.133	54.818.133	29.818.133	29.818.133
Cộng	229.885.499	229.885.499	104.361.133	104.361.133

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.016.352.886	727.463.172	288.889.714
Thuế thu nhập doanh nghiệp	145.007.756	730.218.923	759.881.294	115.345.385
Thuế thu nhập cá nhân	52.900.599	474.266.610	440.914.758	86.252.451
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	669.113.424	669.113.424	-
Các khoản phải nộp khác	-	4.746.420	4.746.420	-
Cộng	197.908.355	2.894.698.263	2.602.119.068	490.487.550

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài trích trước	35.430.000	168.854.818
Các khoản chi phí phải trả khác	42.725.000	20.000.000
Cộng	78.155.000	188.854.818

18. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả	1.114.388.520	1.085.662.520
Nhận tiền đặt cọc từ khách hàng mua căn hộ	200.000.000	-
Thuế thu nhập cá nhân thu thừa	199.520.687	259.228.194
Thu hộ kinh phí bảo trì chung cư	1.333.671	50.376.415
Các khoản phải trả khác	44.081.772	59.230.912
	1.559.324.650	1.454.498.041
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ở chung cư Bàu Cát 2	1.900.039.123	1.780.039.123
Khoản giữ lại tiền bảo hành chung cư Khuông Việt của đội thi công	464.887.085	464.887.085
	2.364.926.208	2.244.926.208
Tổng cộng các khoản phải trả khác	3.924.250.858	3.699.424.249

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**19. Dự phòng phải trả dài hạn**

	Quý dự phòng bảo hành căn hộ VND
Tại ngày 01/01/2022	11.151.440.839
Trích lập dự phòng trong năm	335.010.285
Sử dụng quỹ	(674.883.620)
Hoàn nhập dự phòng	(7.928.027.504)
Tại ngày 01/01/2023	2.883.540.000
Trích lập dự phòng trong năm	21.304.364
Sử dụng quỹ	(2.169.753.634)
Tại ngày 31/12/2023	735.090.730

Đây là khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Khuông Việt. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2022	80.600.000.000	65.966.394.457	25.721.971.700	172.288.366.157
Lợi nhuận trong năm	-	-	2.464.436.912	2.464.436.912
Chia cổ tức	-	-	(4.030.000.000)	(4.030.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(614.550.179)	(614.550.179)
Tại ngày 01/01/2023	80.600.000.000	65.966.394.457	23.541.858.433	170.108.252.890
Lợi nhuận trong năm	-	-	2.832.465.742	2.832.465.742
Chia cổ tức	-	-	(4.836.000.000)	(4.836.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.057.886.491)	(1.057.886.491)
Tại ngày 31/12/2023	80.600.000.000	65.966.394.457	20.480.437.684	167.046.832.141

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tên cổ đông	31/12/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	51,00%	41.106.000.000	51,00%	41.106.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	39.494.000.000	49,00%	39.494.000.000
Cộng	100,00%	80.600.000.000	100,00%	80.600.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

Cổ tức

Công ty đã chia cổ tức bằng từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ 6% theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 27 tháng 4 năm 2023, giá trị cổ tức đã chia là 4.836.000.000 đồng.

Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 cũng đã thông qua mức chia cổ tức của năm 2023 theo kế hoạch với tỷ lệ là 6% vốn điều lệ bằng tiền mặt. Mức chi trả cổ tức năm 2023 sẽ chính thức được phê duyệt bởi Đại hội đồng cổ đông thường niên của năm tiếp theo.

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại địa chỉ 304A Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng làm văn phòng với diện tích là 781,2 m². Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Đơn giá tính tiền thuê đất sẽ được xác định và điều chỉnh lại theo từng thời kỳ dựa theo các quy định của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

1.	Doanh thu	2023	2022
		VND	VND
	Doanh thu bán căn hộ	7.790.967.328	16.993.422.323
	Doanh thu cho thuê bất động sản	4.002.866.204	4.077.015.382
	Doanh thu tư vấn thiết kế	1.588.772.727	529.590.909
	Cộng	13.382.606.259	21.600.028.614
2.	Giá vốn hàng bán	2023	2022
		VND	VND
	Giá vốn bán căn hộ	3.285.255.071	8.476.241.042
	Giá vốn cho thuê bất động sản	584.307.367	362.187.984
	Giá vốn tư vấn thiết kế	1.045.000.000	323.000.000
	Cộng	4.914.562.438	9.161.429.026
3.	Doanh thu hoạt động tài chính	2023	2022
		VND	VND
	Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu	5.733.306.610	3.356.375.622
	Lãi bán hàng trả chậm	474.210.100	538.627.400
	Cổ tức được chia	124.333.000	41.559.000
	Cộng	6.331.849.710	3.936.562.022
4.	Chi phí bán hàng	2023	2022
		VND	VND
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.925.188	308.074.074
	Chi phí bằng tiền khác	4.377.561	45.825.647
	Cộng	111.302.749	353.899.721
5.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2023	2022
		VND	VND
	Chi phí nhân viên quản lý	7.687.899.789	6.402.728.802
	Chi phí đồ dùng văn phòng	295.177.276	353.051.569
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	353.048.158	334.266.276
	Thuế, phí và lệ phí	8.745.947	22.317.857
	Chi phí dự phòng	-	9.535.282.934
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.006.439.777	873.908.207
	Chi phí bằng tiền khác	1.671.015.061	2.896.022.694
	Cộng	11.022.326.008	20.417.578.339

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**6. Thu nhập khác**

	2023 VND	2022 VND
Thu nhập từ phí dịch vụ chung cư	206.041.344	121.674.540
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	31.751.500	54.189.600
Các khoản thu nhập khác	3.460.974	3.357.059
Hoàn nhập dự phòng chi phí bảo hành chung cư Khuông Việt	-	7.928.027.504
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	-	10.211.819
Cộng	241.253.818	8.117.460.522

7. Chi phí khác

	2023 VND	2022 VND
Chi phí dịch vụ vận hành chung cư	247.663.980	186.318.598
Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế và lãi chậm nộp	5.785.513	50.000.000
Các khoản chi phí khác	42.866.363	241.892.000
Cộng	296.315.856	478.210.598

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	3.611.202.736	3.242.933.474
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(366.923.355)	(459.003.030)
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>(124.333.000)</i>	<i>(41.559.000)</i>
<i>Hoàn nhập chi phí lãi vay dự án Khuông Việt trong giai đoạn đầu tư</i>	<i>(242.590.355)</i>	<i>(417.444.030)</i>
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	357.408.763	691.108.333
<i>Thủ lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành và các chi phí không liên quan đến doanh thu</i>	<i>357.408.763</i>	<i>691.108.333</i>
Thu nhập chịu thuế	3.601.688.144	3.475.038.777
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	720.337.630	695.007.756
Thuế TNDN năm trước bổ sung	9.881.293	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	730.218.923	695.007.756

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP (tiếp theo)**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	2023 VND	2022 VND
Chi phí nhân công	8.774.231.789	6.725.728.802
Chi phí khấu hao tài sản cố định	715.236.138	696.454.260
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.113.364.965	1.181.982.281
Chi phí khác	1.979.315.845	12.852.500.701
Cộng	12.582.148.737	21.456.666.044

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	2023 VND	2022 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.832.465.742	2.464.436.912
Trừ: Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	(1.057.886.491)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.832.465.742	1.406.550.421
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	8.060.000	8.060.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	351	175

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã được trình bày trên báo tài chính tổng hợp của kỳ so sánh nhằm phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2023.

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Bên liên quan**

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Các đơn vị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	thành viên của
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Tổng Công ty

Ngoài các số dư và các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh khác trên bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp này, trong năm Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	2023 VND	2022 VND
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV		
Chia cổ tức trong năm	2.466.360.000	2.055.300.000
Thanh toán tiền cổ tức	2.466.360.000	2.055.300.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**1. Bên liên quan** (tiếp theo)**Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác được hưởng trong năm**

Họ và tên	Chức vụ	2023 VND	2022 VND
Ông Nguyễn Lạc Long	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm từ 27/04/2023)	375.877.948	-
Ông Phạm Hồng Phong	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 27/04/2023)	360.220.124	-
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên Hội đồng Quản trị	72.000.000	94.087.315
Bà Lê Thị Lan	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	598.586.430	652.140.293
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên Hội đồng Quản trị	72.000.000	91.390.000
Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm từ 27/04/2023)	303.716.726	799.172.644
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ 27/04/2023)	564.358.216	770.711.237
Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban Kiểm soát	66.000.000	116.890.000
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên ban Kiểm soát	31.200.000	94.707.575
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên ban Kiểm soát	31.200.000	39.000.000
Bà Lê Đoàn Quốc Bảo	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 17/11/2023)	47.986.501	-
Bà Trịnh Thị Hồng Phương	Kế toán trưởng	470.590.711	504.361.823
Tổng cộng		2.993.736.656	3.162.460.887

2. Báo cáo bộ phận*Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*

Kinh doanh bất động sản là hoạt động chính tạo ra doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng số doanh thu. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh duy nhất và những hoạt động khác chỉ để hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty không có hoạt động kinh doanh nào ngoài khu vực Thành phố Hồ Chí Minh. Do vậy, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)

4. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính tổng hợp.



Trinh Thị Hồng Phương
Người lập biểu



Trinh Thị Hồng Phương
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phong
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2024



Văn phòng **CÔNG TY**

Tầng 15, Tòa nhà Center Building – Hapulico Complex
Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, Phường Thanh Xuân Trung
Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

☎ (024) 6664 2777

☎ (024) 6664 2777

✉ contact@icpa.vn

Chi nhánh **SÀI GÒN**

Tầng 4, Tòa nhà Hải Âu TIC
Số 39B Trường Sơn, Phường 4
Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh

☎ (028) 7303 2007

☎ (028) 3547 2323

✉ saigon@icpa.vn

Chi nhánh **MIỀN TRUNG**

Tầng 9, Tòa nhà Viettel
Đại lộ Lê Lợi, Phường Đông Hương
TP. Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa

☎ (0237) 375 8959

☎ (0237) 375 8959

✉ mientrung@icpa.vn

Chi nhánh **NGHỆ AN**

Tầng 2, Tòa nhà Nhà Việt
Số 8 Đường V.I Lê Nin, Phường Hà Huy Tập
TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An

☎ (0238) 268 2888

☎ (0238) 268 2888

✉ nghean@icpa.vn

HEAD Office

15th Floor, Center Building – Hapulico Complex
1 Nguyen Huy Tuong, Thanh Xuan Trung Ward
Thanh Xuan District, Ha Noi City

☎ (+84 24) 6664 2777

☎ (+84 24) 6664 2777

✉ contact@icpa.vn

SAI GON Branch

4th Floor, Hai Au TIC Building
39B Truong Son, Ward 4
Tan Binh District, Ho Chi Minh City

☎ (+84 28) 7303 2007

☎ (+84 28) 3547 2323

✉ saigon@icpa.vn

CENTRAL Branch

9th Floor, Viettel Building
Le Loi Boulevard, Dong Huong Ward
Thanh Hoa City, Thanh Hoa Province

☎ (+84 237) 375 8959

☎ (+84 237) 375 8959

✉ mientrung@icpa.vn

NGHE AN Branch

2nd Floor, Nha Viet Building
8 V.I Lenin Street, Ha Huy Tap Ward
Vinh City, Nghe An Province

☎ (+84 238) 268 2888

☎ (+84 238) 268 2888

✉ nghean@icpa.vn

icpa.vn

iCPA

since 2001