

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|---|--------------|
| Thông tin chung | 1 - 2 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 3 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 4 - 5 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 6 - 8 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 9 - 10 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 11 - 12 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 13 - 56 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 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 ("HĐQT") 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 |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi | Thành viên |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Thành viên độc lập |
| Ông Hoàng Mạnh Tiến | Thành viên độc lập |

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|-------------------------|------------|
| Ông Hoàng Mạnh Tiến | Trưởng Ban |
| 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 | |
| Ông Võ Thanh Lâm | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 5 tháng 2 năm 2024 |
| Bà Đinh Thị Ngọc Trang | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2024 |
| Bà Phạm Thị Khuê | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2023 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Võ Thanh Lâm được Ông Võ Quốc Khánh ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Quyết định số 15/2024/QĐTGDĐ ngày 29 tháng 2 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; 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 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12071824/E-66902915-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024, và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn. 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Trần Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3076-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 7.531.569.091.983 | 6.000.405.698.832 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 114.897.411.668 | 121.781.677.897 |
| 111 | 1. Tiền | | 40.175.541.194 | 25.179.013.993 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 74.721.870.474 | 96.602.663.904 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 18.115.148.432 | 62.672.729.432 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 2.863.432 | 76.551.438.274 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | | - | (24.481.408.842) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 18.112.285.000 | 10.602.700.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 3.569.276.405.265 | 2.980.933.129.171 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7 | 441.396.105.942 | 216.073.177.843 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 8 | 901.088.526.035 | 386.532.752.341 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 9 | 1.287.030.494.445 | 1.446.924.328.691 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 10 | 962.359.438.345 | 933.556.039.222 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7, 10 | (22.598.159.502) | (2.153.168.926) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 3.663.741.049.991 | 2.776.108.098.042 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 3.664.721.464.639 | 2.777.113.023.599 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (980.414.648) | (1.004.925.557) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 165.539.076.627 | 58.910.064.290 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 6.025.162.831 | 7.093.381.660 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 21 | 159.513.220.605 | 51.815.989.439 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 21 | 693.191 | 693.191 |

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

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 3.099.608.381.471 | 3.690.870.253.281 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 902.601.165.861 | 1.267.057.114.213 |
| 212 | 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 34 | 145.481.128.568 | - |
| 215 | 2. Phải thu về cho vay dài hạn | 34 | 8.580.000.000 | - |
| 216 | 3. Phải thu dài hạn khác | 10 | 748.540.037.293 | 1.267.057.114.213 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 197.244.963.689 | 204.134.068.032 |
| 221 | 1. 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 | 2. 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 | 3. 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 | III. Bất động sản đầu tư | 16 | 857.291.888.173 | 892.125.021.127 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 990.146.280.377 | 990.146.280.377 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (132.854.392.204) | (98.021.259.250) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | - | 330.900.000 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | - | 330.900.000 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 17 | 847.715.676.401 | 1.004.524.300.624 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 17.1 | 73.723.289.985 | 116.481.688.431 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 17.2 | 768.702.387.584 | 883.702.387.584 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 17 | (773.618.368) | (659.775.391) |
| 255 | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 17.3 | 6.063.617.200 | 5.000.000.000 |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 294.754.687.347 | 322.698.849.285 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 234.076.132.773 | 246.015.868.458 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 33.3 | - | 2.520.303.014 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 18 | 60.678.554.574 | 74.162.677.813 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 10.631.177.473.454 | 9.691.275.952.113 |

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

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 5.506.026.871.800 | 4.623.249.648.985 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 3.712.111.318.933 | 3.383.318.207.499 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 283.363.914.131 | 210.467.714.989 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20 | 585.069.755.932 | 529.715.305.057 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 63.964.676.742 | 138.914.267.276 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 17.586.533.263 | 6.090.348.906 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 383.261.824.294 | 422.733.438.269 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 23 | 21.295.298.632 | 30.442.397.836 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 698.241.943.793 | 930.683.403.541 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 25 | 1.617.119.240.718 | 1.071.405.932.293 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 27 | 42.208.131.428 | 42.865.399.332 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.793.915.552.867 | 1.239.931.441.486 |
| 332 | 1. Người mua trả tiền trước dài hạn | 34 | 145.096.748.450 | - |
| 333 | 2. Chi phí phải trả dài hạn | 22 | 86.016.987.675 | 102.376.053.565 |
| 336 | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 23 | 18.400.481.877 | 3.538.018.832 |
| 337 | 4. Phải trả dài hạn khác | 24 | 87.170.988.004 | 203.519.106.264 |
| 338 | 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 25 | 1.376.689.835.694 | 837.942.360.870 |
| 341 | 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 33.3 | 80.540.511.167 | 92.555.901.955 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 5.125.150.601.654 | 5.068.026.303.128 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 26.1 | 5.125.150.601.654 | 5.068.026.303.128 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 3.956.617.750.000 | 3.956.617.750.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 3.956.617.750.000 | 3.956.617.750.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 333.103.781.211 | 333.103.781.211 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 156.557.329.395 | 156.557.329.395 |
| 420 | 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 24.890.292.522 | 24.890.292.522 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 406.052.262.903 | 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 trong năm | | 14.532.855.400 | 50.150.669.739 |
| 429 | 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 247.929.185.623 | 205.337.742.497 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 10.631.177.473.454 | 9.691.275.952.113 |



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 371.274.768.051 | 898.962.649.120 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28.1 | (72.740.956) | (5.707.478.170) |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 371.202.027.095 | 893.255.170.950 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 29 | (264.014.902.499) | (650.224.201.125) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 107.187.124.596 | 243.030.969.825 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 28.2 | 343.760.651.188 | 405.555.024.700 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 30 | (305.098.363.117) | (398.540.955.801) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (304.520.436.107) | (310.571.740.870) |
| 24 | 8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết | 17.1 | (976.609.297) | 14.244.588.846 |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 31 | (22.205.897.090) | (78.899.943.297) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 31 | (108.687.019.153) | (105.723.725.146) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 13.979.887.127 | 79.665.959.127 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | 32 | 26.917.082.469 | 3.630.147.370 |
| 32 | 13. Chi phí khác | 32 | (24.535.220.903) | (4.375.324.799) |
| 40 | 14. Lợi nhuận (lỗ) khác | 32 | 2.381.861.566 | (745.177.429) |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | | 16.361.748.693 | 78.920.781.698 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 33.1 | (10.434.456.140) | (29.435.581.539) |
| 52 | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 33.3 | 9.495.087.773 | 6.597.630.244 |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|----------------|----------------|
| 60 | 18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN | | 15.422.380.326 | 56.082.830.403 |
| 61 | 19. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ | | 8.718.697.546 | 50.165.262.336 |
| 62 | 20. Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | 6.703.682.780 | 5.917.568.067 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 35 | 22 | 127 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 35 | 22 | 127 |

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|---|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 16.361.748.693 | 78.920.781.698 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại) | 13, 14, 15, 16, 18 | 56.266.740.536 | 49.977.827.184 |
| 03 | (Hoàn nhập) trích lập các khoản 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 | 30 | 304.520.436.107 | 310.571.740.870 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 33.212.279.578 | 44.931.485.377 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | | (318.174.848.070) | 225.070.386.818 |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (887.608.441.040) | 19.876.947.501 |
| 11 | Giảm các khoản phải trả | | (117.823.965.238) | (509.313.858.574) |
| 12 | Giảm (tăng) giảm chi phí trả trước | | 13.007.954.514 | (8.851.277.101) |
| 13 | Giảm (tăng) 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 thu nhập doanh nghiệp 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 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (1.585.974.453.967) | (630.955.271.953) |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | (2.016.946.704) | (319.047.153.585) |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (623.536.702.200) | (775.501.354.370) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 765.848.783.946 | 1.296.120.391.599 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào 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 và cổ tức | | 280.735.972.645 | 274.969.625.242 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | 495.153.107.687 | 370.486.295.571 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|--------------------------|------------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 25 | 2.255.718.339.927 | 1.253.741.752.189 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | 25 | (1.169.970.089.974) | (911.316.196.939) |
| 35 | Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 25 | (1.287.466.704) | (1.122.933.369) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (523.703.198) | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 1.083.937.080.051 | 341.302.621.881 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | (6.884.266.229) | 80.833.645.499 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 121.781.677.897 | 40.948.032.398 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 114.897.411.668 | 121.781.677.897 |



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. 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 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 295 người).



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

| STT | Tên công ty | Hoạt động chính | Địa điểm | Tỷ lệ sở hữu | | Tỷ lệ biểu quyết | |
|-----|---|-------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | | Số cuối năm (%) | Số đầu năm (%) | Số cuối năm (%) | Số đầu năm (%) |
| 1 | Công ty Cổ phần Mai Lan (Thuyết minh số 4.2) | Dịch vụ | Thành phố Hồ Chí Minh | 65,20 | 90,17 | 65,20 | 90,17 |
| 2 | Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre | Dịch vụ | Thành phố Hồ Chí Minh | 74,00 | 74,00 | 74,00 | 74,00 |
| 3 | Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 4 | Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (Thuyết minh số 4.1) | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 94,44 | 50,00 | 94,44 | 50,00 |
| 5 | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 6 | Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 99,99 | 99,99 | 100,00 | 100,00 |
| 7 | Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc | Kinh doanh bất động sản | Kiên Giang | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 61,00 | 61,00 | 61,00 | 61,00 |
| 9 | Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management | Kinh doanh bất động sản | Thành phố Hồ Chí Minh | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 10 | Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc | Kinh doanh bất động sản và xây dựng | Thành phố Hồ Chí Minh | 99,90 | 99,90 | 99,90 | 99,90 |
| 11 | Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | Kinh doanh bất động sản và dịch vụ | Đà Nẵng | 99,84 | 99,84 | 99,85 | 99,85 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

| Tên công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu | | Tỷ lệ biểu quyết | |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | Số cuối năm (%) | Số đầu năm (%) | Số cuối năm (%) | Số đầu năm (%) |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Thành phố Hồ Chí Minh | Bất động sản và dịch vụ thương mại | 22,51 | 22,51 | 22,51 | 22,51 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG | Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất và xây dựng | 50,00 | 50,00 | 49,89 | 49,89 |

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, 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 trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa 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 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 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, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 theo phương pháp tính giá theo giá đích danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Chi phí dịch vụ bất động sản

Chi phí dịch vụ bất động sản dở dang bao gồm các chi phí lương của nhân viên trực tiếp cộng với chi phí chung có liên quan đã phát sinh nhưng khoản doanh thu cung cấp dịch vụ tương ứng với các chi phí này chưa được hoàn thành và ghi nhận tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm (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 dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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 Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty 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 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 Công ty là bên cho thuê

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.

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 việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|------------------------|------------|
| Máy móc, thiết bị | 2 - 3 năm |
| Phương tiện vận chuyển | 2 - 7 năm |
| Thiết bị văn phòng | 2 - 10 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 11 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

| | |
|-------------------------------|-------------|
| Nhà cửa và 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 năm 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.

3.9 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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí thuê đất và mặt bằng; và
- ▶ Chi phí môi giới cho dự án.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý 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 nguyên giá 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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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 năm.

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.

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 khi 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.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho các 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 năm.

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

3.16 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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 hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ bất động sản và dịch vụ khác

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm.

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 nộp 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 năm 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 lợi nhuận tính thuế thu nhập (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 năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính 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 lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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 năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính 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 năm tài chính 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 năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín

Theo Nghị quyết của Hội đồng Thành viên số 05/2023/NQ-HĐTV của Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín ("TTCM") vào ngày 25 tháng 10 năm 2023, các thành viên góp vốn đã chấp thuận việc tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 VND lên 90.000.000.000 VND và các thành viên góp vốn khác sẽ không góp thêm và chuyển quyền góp vốn cho Công ty. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Tập đoàn đã góp bổ sung 80.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn vào TTCM tăng từ 50% lên 94,44%.

Phần chênh lệch do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong TTCM với số tiền là 9.772.454.271 VND được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 26.1).

4.2 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 24,97% cổ phần trong Mai Lan cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty liên kết của Tập đoàn, với tổng giá phí chuyển nhượng là 41.850.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Mai Lan giảm từ 90,17% xuống 65,20%.

Phần chênh lệch do thay đổi tỷ lệ sở hữu trong Mai Lan với số tiền là 3.958.296.417 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh số 26.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 118.641.851 | 27.186.238 |
| Tiền gửi ngân hàng | 40.056.899.343 | 25.151.827.755 |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*) | 74.721.870.474 | 96.602.663.904 |
| TỔNG CỘNG | 114.897.411.668 | 121.781.677.897 |

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 6,3%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn với số tiền là 74.721.870.474 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn bằng VND gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,1% đến 8,2%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu từ khách hàng | 194.728.239.887 | 179.886.717.563 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Long Giang | 24.985.994.164 | 14.379.015.445 |
| - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4 | 23.909.892.689 | 23.909.892.689 |
| - Khác (*) | 145.832.353.034 | 141.597.809.429 |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 246.667.866.055 | 36.186.460.280 |
| TỔNG CỘNG | 441.396.105.942 | 216.073.177.843 |
| Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi | (19.020.751.496) | (1.142.815.714) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 422.375.354.446 | 214.930.362.129 |

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

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

| | VND | |
|------------------------------|----------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 1.142.815.714 | 1.142.815.714 |
| Dự phòng trích lập trong năm | 17.877.935.782 | - |
| Số cuối năm | 19.020.751.496 | 1.142.815.714 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho người bán | 564.352.556.564 | 360.847.373.560 |
| - Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (*) | 227.355.785.711 | 227.355.785.711 |
| - Công ty Cổ phần Nội thất 68 | 204.978.181.800 | - |
| - Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Công ty Đặng Huỳnh") | 42.883.958.904 | 48.249.506.849 |
| - Khác | 89.134.630.149 | 85.242.081.000 |
| Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 336.735.969.471 | 25.685.378.781 |
| TỔNG CỘNG | 901.088.526.035 | 386.532.752.341 |

(*) Đây là 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 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 986.184.000.000 | 1.155.353.634.246 |
| Cho vay các bên khác (i) | 300.846.494.445 | 291.570.694.445 |
| TỔNG CỘNG | 1.287.030.494.445 | 1.446.924.328.691 |

(ii) Chi tiết khoản phải thu về cho vay tín chấp ngắn hạn cho các bên khác như sau:

| Bên vay | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn |
|---|------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre | 156.000.000.000 | Ngày 1 tháng 11 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất | 62.185.000.000 | Từ ngày 5 tháng 5 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Nội thất 68 | 57.135.800.000 | Từ ngày 28 tháng 6 năm 2024 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên | 14.000.000.000 | Ngày 26 tháng 8 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát | 6.525.694.445 | Ngày 11 tháng 12 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản DHA | 3.000.000.000 | Ngày 10 tháng 3 năm 2024 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh An Việt | 2.000.000.000 | Ngày 28 tháng 2 năm 2024 |
| TỔNG CỘNG | 300.846.494.445 | |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. PHẢI THU KHÁC

| | VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 962.359.438.345 | 933.556.039.222 |
| Lãi tiền gửi và lãi cho vay phải thu | 564.081.260.097 | 627.183.394.594 |
| Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 97.864.279.823 | 54.767.677.634 |
| Phải thu từ HĐHTKD (i) | 127.144.695.008 | 35.367.899.856 |
| Phải thu ủy thác đầu tư | 84.493.391.551 | 88.257.305.581 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 42.545.399.052 | 30.356.275.709 |
| Đặt cọc | 314.400.000 | 57.812.400.000 |
| Khác | 45.916.012.814 | 39.811.085.848 |
| Dài hạn | 748.540.037.293 | 1.267.057.114.213 |
| Phải thu từ 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 |
| TỔNG CỘNG | 1.710.899.475.638 | 2.200.613.153.435 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (3.577.408.006) | (1.010.353.212) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 1.707.322.067.632 | 2.199.602.800.223 |

Trong đó:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 1.241.634.230.776 | 1.575.092.178.028 |
| Phải thu các bên khác | 465.687.836.856 | 624.510.622.195 |

- (i) Đây là các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty 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.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi:

| | VND | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 1.010.353.212 | 1.010.353.212 |
| Dự phòng trích lập trong năm | 2.567.054.794 | - |
| Số cuối năm | 3.577.408.006 | 1.010.353.212 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản để bán đang xây dựng (*) | 2.780.484.581.035 | 2.643.711.312.303 |
| Hàng hóa bất động sản (*) | 865.899.380.242 | 92.548.182.995 |
| Dịch vụ đang cung cấp dở dang | 16.811.849.328 | 19.157.135.814 |
| Công cụ và dụng cụ | 1.203.766.042 | 21.373.890.287 |
| Nguyên vật liệu | 321.887.992 | 322.502.200 |
| TỔNG CỘNG | 3.664.721.464.639 | 2.777.113.023.599 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (980.414.648) | (1.004.925.557) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 3.663.741.049.991 | 2.776.108.098.042 |

(*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

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: 9.018.575.334 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 6.025.162.831 | 7.093.381.660 |
| 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 |
| Dài hạn | 234.076.132.773 | 246.015.868.458 |
| 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 |
| TỔNG CỘNG | 240.101.295.604 | 253.109.250.118 |

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | VND | | | |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------|----------------|
| | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị văn phòng | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | | |
| Số đầu năm | 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) |
| Số cuối năm | 609.024.990 | 1.160.045.454 | 12.063.953.854 | 13.833.024.298 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| Đã khấu hao hết | 609.024.990 | - | 11.438.611.490 | 12.047.636.480 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | |
| Số đầu năm | 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 | - | - | (425.034.000) | (425.034.000) |
| Số cuối năm | 609.024.990 | 1.038.639.506 | 11.729.533.199 | 13.377.197.695 |
| Giá trị còn lại: | | | | |
| Số đầu năm | - | 305.857.981 | 982.194.495 | 1.288.052.476 |
| Số cuối năm | - | 121.405.948 | 334.420.655 | 455.826.603 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

| | VND |
|---------------------------------|-------------------------|
| | <i>Máy móc thiết bị</i> |
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 4.963.043.637 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | |
| Số đầu năm | 894.788.637 |
| Khấu hao trong năm | 709.006.232 |
| Số cuối năm | 1.603.794.869 |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 4.068.255.000 |
| Số cuối năm | 3.359.248.768 |

Tập đoàn hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính kỳ với Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng thuê tài chính, Tập đoàn có thể mua lại tài sản thuê khi thời gian thuê hết hạn hoặc Công ty trả nợ trước hạn. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong *Thuyết minh 25.4*.

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | VND |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 209.629.895.999 | 20.968.619.616 | 230.598.515.615 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | - | 1.004.100.000 | 1.004.100.000 |
| Số cuối năm | 209.629.895.999 | 21.972.719.616 | 231.602.615.615 |
| <i>Trong đó:</i> <i>Đã hao mòn hết</i> | - | 1.834.053.500 | 1.834.053.500 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số đầu năm | 22.312.034.453 | 9.508.720.606 | 31.820.755.059 |
| Hao mòn trong năm | 3.684.959.820 | 2.667.012.418 | 6.351.972.238 |
| Số cuối năm | 25.996.994.273 | 12.175.733.024 | 38.172.727.397 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 187.317.861.546 | 11.459.899.010 | 198.777.760.556 |
| Số cuối năm | 183.632.901.726 | 9.796.986.592 | 193.429.888.318 |
| <i>Trong đó:</i> <i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)</i> | 90.175.781.818 | - | 90.175.781.818 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | <i>VND</i> |
|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i> |
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm và số cuối năm | <u>990.146.280.377</u> |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | |
| Số đầu năm | 98.021.259.250 |
| Khấu hao trong năm | <u>34.833.132.954</u> |
| Số cuối năm | <u>132.854.392.204</u> |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | <u>892.125.021.127</u> |
| Số cuối năm | <u>857.291.888.173</u> |

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

| | <i>VND</i> | |
|--|-----------------|------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư | 111.482.944.193 | 109.074.518.607 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 48.721.149.769 | 45.826.214.761 |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 36*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | <i>VND</i> | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.1</i>) | 73.723.289.985 | 116.481.688.431 |
| Đầu tư vào đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.2</i>) | 768.702.387.584 | 883.702.387.584 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.3</i>) | <u>6.063.617.200</u> | <u>5.000.000.000</u> |
| TỔNG CỘNG | 848.489.294.769 | 1.005.184.076.015 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | <u>(773.618.368)</u> | <u>(659.775.391)</u> |
| GIÁ TRỊ THUẬN | <u>847.715.676.401</u> | <u>1.004.524.300.624</u> |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty | Tình trạng | Lĩnh vực kinh doanh | Số cuối năm | | Số đầu năm | | Giá trị ghi sổ VND |
|--|----------------|------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| | | | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Đang hoạt động | Bất động sản và dịch vụ thương mại | 22,51 | 22,51 | 22,51 | 22,51 | 76.819.791.877 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i) | Đang hoạt động | Sản xuất và xây dựng | 50,00 | 49,89 | 50,00 | 49,89 | 188.283.491 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO (ii) | Đang hoạt động | Bất động sản và dịch vụ thương mại | - | - | 23,98 | 24 | 39.473.613.063 |
| | | | | | | | 116.481.688.431 |
| | | | | | | | 73.723.289.985 |

TỔNG CỘNG

(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 năm, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con của Tập đoàn, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO cho một cá nhân có liên hệ với tổng giá phi 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 với giá trị là 32.090.210.851 VND như được trình bày ở *Thuyết minh số 28.2*. Theo 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 sổ của khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

| | VND Giá trị |
|---|------------------|
| Giá trị đầu tư | |
| Số đầu năm | 132.122.030.907 |
| Giảm trong năm | (48.016.800.000) |
| Khác | 378.000.000 |
| Số cuối năm | 84.483.230.907 |
| Phần lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết | |
| Số đầu năm | (15.640.342.476) |
| Phần lỗ từ các công ty liên kết | (976.609.297) |
| Thanh lý trong năm | 6.235.010.851 |
| Khác | (378.000.000) |
| Số cuối năm | (10.759.940.922) |
| Giá trị đầu tư còn lại | |
| Số đầu năm | 116.481.688.431 |
| Số cuối năm | 73.723.289.985 |

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

| | VND | | | | | |
|--|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
| | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*) | 11,15 | 412.521.636.000 | - | 14,59 | 527.521.636.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân | 19,88 | 311.215.800.000 | - | 19,88 | 311.215.800.000 | - |
| Công ty Đặng Huỳnh | 1,52 | 43.350.000.000 | - | 1,52 | 43.350.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Nội thất 68 | 8,00 | 1.600.000.000 | (773.618.368) | 8,00 | 1.600.000.000 | (659.775.391) |
| Công ty Xây dựng Đầu tư Hùng Anh | 0,62 | 14.951.584 | - | 0,62 | 14.951.584 | - |
| TỔNG CỘNG | | 768.702.387.584 | (773.618.368) | | 883.702.387.584 | (659.775.391) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

(*) Trong năm, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 3,44% cổ phần trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công cho Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, bên liên quan của Tập đoàn, với tổng giá phí chuyển nhượng là 144.900.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công giảm từ 14,59% xuống 11,15%. Tập đoàn đã ghi nhận một khoản lợi nhuận với giá trị là 29.900.000.000 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.

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 Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại lớn hơn mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại với mức lãi suất được hưởng dao động từ 7,8%/ năm đến 9,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

| | VND | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Nguyên giá: | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 143.694.480.800 | 143.694.480.800 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | |
| Số đầu năm | 69.531.802.987 | 56.047.679.748 |
| Hao mòn trong năm | 13.484.123.239 | 13.484.123.239 |
| Số cuối năm | 83.015.926.226 | 69.531.802.987 |
| Giá trị còn lại: | | |
| Số đầu năm | 74.162.677.813 | 87.646.801.052 |
| Số cuối năm | 60.678.554.574 | 74.162.677.813 |

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải trả cho người bán | 185.653.111.554 | 179.308.131.109 |
| - 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 |
| - Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt | 26.416.358.760 | 59.916.358.760 |
| - Khác | 89.146.954.200 | 91.789.275.531 |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34) | 97.710.802.577 | 31.159.583.880 |
| TỔNG CỘNG | 283.363.914.131 | 210.467.714.989 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Người mua trả tiền trước | 510.336.862.298 | 506.724.334.101 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Và Kết cấu Thép Đại Tín | 57.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh | 26.082.798.186 | 43.773.798.186 |
| - Khác (i) | 427.254.064.112 | 462.950.535.915 |
| Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 34) | <u>74.732.893.634</u> | <u>22.990.970.956</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>585.069.755.932</u> | <u>529.715.305.057</u> |

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| | VND | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
| Phải trả | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 73.185.371.243 | 10.434.456.140 | (51.218.870.937) | 32.400.956.446 |
| Thuế GTGT | 33.725.082.315 | 83.991.376.776 | (103.347.100.575) | 14.369.358.516 |
| Tiền thuê đất | 20.030.143.702 | 9.899.184.857 | (17.435.265.791) | 12.494.062.768 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 11.944.244.877 | 7.790.979.561 | (15.129.413.992) | 4.605.810.446 |
| Thuế khác | 29.425.139 | 8.817.131.565 | (8.752.068.138) | 94.488.566 |
| TỔNG CỘNG | <u>138.914.267.276</u> | <u>120.933.128.899</u> | <u>(195.882.719.433)</u> | <u>63.964.676.742</u> |
| Phải thu | | | | |
| Thuế GTGT | 51.815.989.439 | 175.467.720.974 | (67.770.489.808) | 159.513.220.605 |
| Thuế khác | 693.191 | - | - | 693.191 |
| TỔNG CỘNG | <u>51.816.682.630</u> | <u>175.467.720.974</u> | <u>(67.770.489.808)</u> | <u>159.513.913.796</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 383.261.824.294 | 422.733.438.269 |
| 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 |
| Dài hạn | 86.016.987.675 | 102.376.053.565 |
| Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*) | 86.016.987.675 | 102.376.053.565 |
| TỔNG CỘNG | 437.808.410.501 | 525.109.491.834 |

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | VND | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 21.295.298.632 | 30.442.397.836 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện (*) | 17.097.823.676 | 19.601.008.454 |
| Tiền cho thuê nhận trước | 4.197.474.956 | 10.841.389.382 |
| Dài hạn | 18.400.481.877 | 3.538.018.832 |
| Tiền cho thuê nhận trước | 18.400.481.877 | 3.538.018.832 |
| TỔNG CỘNG | 39.695.780.509 | 33.980.416.668 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

| | VND | |
|---|-------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 698.241.943.793 | 930.683.403.541 |
| Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ | 455.278.330.876 | 489.642.549.385 |
| Các khoản được chi hộ | 139.856.014.647 | - |
| Cổ tức, lãi vay phải trả | 35.124.783.015 | 21.728.436.465 |
| Quỹ bảo trì chung cư | 28.468.986.689 | 31.319.847.853 |
| Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i) | 10.198.197.796 | 358.512.000.000 |
| Góp vốn theo HĐHTKD | 9.021.540.421 | 9.021.540.421 |
| Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 3.408.891.320 | 10.385.760.551 |
| Khác | 16.885.199.029 | 10.073.268.866 |
| Dài hạn | 87.170.988.004 | 203.519.106.264 |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 61.947.988.004 | 59.019.106.264 |
| Góp vốn theo HĐHTKD (ii) | 25.223.000.000 | 144.500.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>785.412.931.797</u> | <u>1.134.202.509.805</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả khác</i> | <i>585.294.769.343</i> | <i>1.097.992.168.792</i> |
| <i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>200.118.162.454</i> | <i>36.210.341.013</i> |

- (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 Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Phân loại lại | Số cuối năm |
|--|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ngắn hạn | 1.071.405.932.293 | 1.186.117.092.725 | (1.165.142.172.070) | 524.738.387.770 | 1.617.119.240.718 |
| Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3) | 511.575.217.060 | 677.157.402.708 | (402.044.193.481) | - | 786.688.426.287 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1) | 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 25.2) | 320.973.288.324 | - | (319.161.747.555) | 523.379.105.408 | 525.190.646.177 |
| Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4) | 793.873.157 | - | (1.287.466.704) | 1.359.282.362 | 865.688.815 |
| Dài hạn | 837.942.360.870 | 1.069.601.247.202 | (6.115.384.608) | (524.738.387.770) | 1.376.689.835.694 |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2) | 836.418.545.193 | 1.069.601.247.202 | (6.115.384.608) | (523.379.105.408) | 1.376.525.302.379 |
| Nợ thuế tài chính dài hạn | 1.523.815.677 | - | - | (1.359.282.362) | 164.533.315 |
| TỔNG CỘNG | 1.909.348.293.163 | 2.255.718.339.927 | (1.171.257.556.678) | - | 2.993.809.076.412 |

Trong đó:

Vay từ bên khác
Vay từ bên liên quan
(Thuyết minh số 34)

2.704.442.576.412

289.366.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

| Bên cho vay | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 11, 15 và 17) |
|---|-------------------------------|--|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 216.577.363.073 | Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024 | (i) Tiền gửi có kỳ hạn; và (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam | 43.714.979.785 | Từ ngày 15 tháng 2 năm 2024 đến ngày 24 tháng 5 năm 2024 | 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 ngày 31 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 6 năm 2024 | (i) Thừa đất tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba. (ii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á | 10.140.178.582 | Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 12 tháng 7 năm 2024 | (i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án; và (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông | 4.000.000.000 | Ngày 30 tháng 3 năm 2024 | Tiền gửi có kỳ hạn |
| TỔNG CỘNG | <u>304.374.479.439</u> | | |

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% đến 11,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,4% đến 10,5%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

| Bên cho vay | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn | Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 11, 15 và 17) |
|---|--------------------------|---|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông | 1.300.340.264.157 | Từ ngày 1 tháng 4 năm 2024 đến ngày 23 tháng 10 năm 2030 | (i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; và (iv) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á | 453.875.684.399 | Từ ngày 2 tháng 1 năm 2024 đến ngày 25 tháng 2 năm 2028 | (i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; (iv) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình | 110.000.000.000 | Ngày 23 tháng 11 năm 2028 | Quyền sử dụng đất và tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng | 37.500.000.000 | Từ ngày 12 tháng 6 năm 2024 đến ngày 23 tháng 11 năm 2024 | (i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Quyền phát sinh từ Hợp đồng thuê dài hạn tầng thương mại Dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (iii) Quyền tài sản phát sinh từ dự án tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh |
| TỔNG CỘNG | 1.901.715.948.556 | | |
| Trong đó: | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 525.190.646.177 | | |
| Vay dài hạn | 1.376.525.302.379 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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 10,4% đến 12,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10,7% đến 14%/năm).

25.3 Vay cá nhân và tổ chức

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

| Bên cho vay | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Các cá nhân | 458.988.426.287 | 354.669.058.406 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | 272.700.000.000 | 58.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | 50.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh | - | 48.640.000.000 |
| Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset | - | 30.386.158.654 |
| Công ty Đặng Huỳnh | - | 12.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | - | 2.180.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 786.688.426.287 | 511.575.217.060 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Vay từ bên khác</i> | <i>442.321.926.287</i> | <i>429.028.717.060</i> |
| <i>Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | <i>344.366.500.000</i> | <i>82.546.500.000</i> |

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% đến 13,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5% đến 13%/năm).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

25.4 Nợ thuế tài chính

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

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | | VND |
|--|---|--------------------|---|--------------------|----------------------|
| | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế tài chính | Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu | Lãi thuế tài chính | |
| Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả | | | | | |
| Từ 1 năm trở xuống | 916.807.275 | 51.118.460 | 865.688.815 | 224.815.818 | 793.873.157 |
| Nợ thuế tài chính dài hạn | | | | | |
| Từ 1 đến 5 năm | 165.670.173 | 1.136.858 | 164.533.315 | 202.912.245 | 1.523.815.677 |
| TỔNG CỘNG | 1.082.477.447 | 52.255.317 | 1.030.222.130 | 427.728.063 | 2.317.688.834 |

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | Tổng cộng |
|--|-------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|---|--|-------------------|
| Năm trước | | | | | | | |
| Số đầu năm | 3.663.563.030.000 | 333.257.781.211 | 150.121.777.502 | 24.890.292.522 | 661.111.130.027 | 199.947.783.731 | 5.032.891.794.993 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | 6.435.551.893 | - | 50.165.262.336 | 5.917.568.067 | 56.082.830.403 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển, phúc lợi | - | - | - | - | (6.435.551.893) | - | - |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con | - | - | - | - | (18.002.120.370) | - | (18.002.120.370) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 293.054.720.000 | (154.000.000) | - | - | (14.592.597) | 14.592.597 | (696.201.898) |
| Chi hoạt động của HĐQT | - | - | - | - | (293.054.720.000) | (542.201.898) | (2.250.000.000) |
| Số cuối năm | 3.956.617.750.000 | 333.103.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 391.519.407.503 | 205.337.742.497 | 5.068.026.303.128 |
| Năm nay | | | | | | | |
| Số đầu năm | 3.956.617.750.000 | 333.103.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 391.519.407.503 | 205.337.742.497 | 5.068.026.303.128 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 8.718.697.546 | 6.703.682.780 | 8.718.697.546 |
| Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát | - | - | - | - | - | (148.081.800) | (148.081.800) |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con (Thuyết minh số 4) | - | - | - | - | - | - | - |
| Số cuối năm | 3.956.617.750.000 | 333.103.781.211 | 156.557.329.395 | 24.890.292.522 | 406.052.262.903 | 247.929.185.623 | 5.125.150.601.654 |

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | VND | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn cổ phần đã góp | | |
| Vốn góp đầu năm | 3.956.617.750.000 | 3.663.563.030.000 |
| Tăng trong năm | - | 293.054.720.000 |
| | <u>3.956.617.750.000</u> | <u>3.956.617.750.000</u> |
| Vốn góp cuối năm | | |
| Cổ tức công bố | - | 293.054.720.000 |
| Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu | - | 293.054.720.000 |

26.3 Cổ phiếu

| | Số lượng cổ phiếu | |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 395.661.775 | 395.661.775 |
| Cổ phiếu đã bán ra công chúng | 395.661.775 | 395.661.775 |
| Cổ phiếu phổ thông | 395.661.775 | 395.661.775 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 395.661.775 | 395.661.775 |
| Cổ phiếu phổ thông | 395.661.775 | 395.661.775 |

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

27. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

| | VND | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 42.865.399.332 | 34.233.718.542 |
| Trích lập quỹ trong năm | - | 18.002.120.370 |
| Sử dụng quỹ trong năm | (657.267.904) | (9.370.439.580) |
| | <u>42.208.131.428</u> | <u>42.865.399.332</u> |
| Số cuối năm | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 371.274.768.051 | 898.962.649.120 |
| <i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i> | 154.116.626.770 | 92.758.392.027 |
| <i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i> | 111.482.944.193 | 109.074.518.607 |
| <i>Doanh thu từ bán vật liệu xây dựng</i> | 49.316.827.135 | 13.313.903.189 |
| <i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i> | 34.570.903.862 | 468.395.811.989 |
| <i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i> | 4.551.525.000 | 198.665.226.356 |
| <i>Doanh thu khác</i> | 17.235.941.091 | 16.754.796.952 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | (72.740.956) | (5.707.478.170) |
| <i>Giảm giá hàng bán</i> | (54.559.136) | (52.299.170) |
| <i>Hàng bán bị trả lại</i> | (18.181.820) | (5.655.179.000) |
| | 371.202.027.095 | 893.255.170.950 |
| DOANH THU THUẦN | | |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu với khách hàng khác</i> | 353.367.108.986 | 886.713.154.838 |
| <i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i> | 17.834.918.109 | 6.542.016.112 |

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập lãi từ HĐHTKD | 131.221.393.217 | 245.402.038.012 |
| Thu nhập lãi cho vay | 124.879.784.450 | 127.981.878.674 |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 83.030.210.851 | 16.252.175.000 |
| Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng | 4.629.262.670 | 6.155.199.014 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 9.763.734.000 |
| TỔNG CỘNG | 343.760.651.188 | 405.555.024.700 |

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn dịch vụ bất động sản | 118.382.743.138 | 45.663.148.793 |
| Giá vốn từ dịch vụ cho thuê | 48.721.149.769 | 45.826.214.761 |
| Giá vốn bán vật liệu xây dựng | 43.411.522.602 | 12.679.905.021 |
| Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản | 31.120.922.096 | 333.197.470.044 |
| Giá vốn từ dịch vụ xây dựng | 3.595.144.049 | 198.665.226.356 |
| Hoàn nhập dự phòng | - | (464.322.000) |
| Giá vốn khác | 18.783.420.845 | 14.656.558.150 |
| TỔNG CỘNG | 264.014.902.499 | 650.224.201.125 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay | 304.520.436.107 | 310.571.740.870 |
| Lỗ từ hoạt động đầu tư | 3.112.502.442 | 57.419.557.625 |
| Phân chia lợi nhuận theo HĐHTKD (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá đầu tư | 2.794.482.331 | 2.696.881.240 |
| | (24.367.565.865) | 24.549.640.253 |
| Khác | 19.038.508.102 | 3.303.135.813 |
| TỔNG CỘNG | 305.098.363.117 | 398.540.955.801 |

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí bán hàng | 22.205.897.090 | 78.899.943.297 |
| Chi phí môi giới | 9.826.819.394 | 39.404.729.824 |
| Chi phí nhân viên | 9.219.819.364 | 10.390.711.536 |
| 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 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 108.687.019.153 | 105.723.725.146 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 33.263.550.331 | 44.408.997.167 |
| Chi phí nhân viên | 28.506.026.196 | 31.193.191.814 |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 20.444.990.576 | - |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 13.484.123.239 | 13.484.123.239 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 7.239.356.407 | 7.248.479.897 |
| Chi phí khác | 5.748.972.404 | 9.388.933.029 |
| TỔNG CỘNG | 130.892.916.243 | 184.623.668.443 |

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | VND | |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Thu nhập khác | 26.917.082.469 | 3.630.147.370 |
| Tiền bồi thường nhận từ các bên khác | 26.578.016.239 | 2.800.226.896 |
| Khác | 339.066.230 | 829.920.474 |
| Chi phí khác | 24.535.220.903 | 4.375.324.799 |
| Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng | 14.886.746.312 | 1.917.976.905 |
| Chi phí phạt vi phạm hành chính | 9.357.274.070 | 1.016.739.680 |
| Khác | 291.578.080 | 1.440.608.214 |
| LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN | 2.381.861.566 | (745.177.429) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. 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.

33.1 Chi phí thuế TNDN

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---|---------------------------|------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 23.725.368.394 | 29.435.581.539 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước | <u>(13.290.912.254)</u> | - |
| | 10.434.456.140 | 29.435.581.539 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | <u>(9.495.087.773)</u> | <u>(6.597.630.244)</u> |
| TỔNG CỘNG | <u>939.368.367</u> | <u>22.837.951.295</u> |

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

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | <u>16.361.748.698</u> | <u>78.920.781.698</u> |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 3.272.349.740 | 15.784.156.340 |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i> | | |
| Chi phí không được trừ | 4.706.115.846 | 7.977.261.947 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 2.696.824.648 | 2.696.824.648 |
| Phần lãi trong các công ty liên kết | 195.321.859 | (2.848.917.769) |
| Lỗ thuế hoãn lại chưa ghi nhận | 7.834.357.563 | |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước | <u>(13.290.912.254)</u> | - |
| Lỗ thuế ghi nhận thuế TNDN hoãn lại | <u>(5.064.496.052)</u> | - |
| Khác | <u>589.807.017</u> | <u>(771.373.871)</u> |
| Chi phí thuế TNDN | <u>939.368.367</u> | <u>22.837.951.295</u> |

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 năm 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | VND | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------|--|----------------------|
| | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> | |
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | | | |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 2.520.303.014 | (2.520.303.014) | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | | | | |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 25.746.204.801 | 20.622.838.469 | 5.123.366.332 | (1.080.312.037) |
| Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết | (10.190.181.907) | (12.017.710.311) | 1.827.528.403 | 7.677.942.281 |
| Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh | (101.161.030.113) | (101.161.030.113) | - | - |
| Lỗ có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai (Thuyết minh số 33.4) | 5.064.496.052 | - | 5.064.496.052 | - |
| | (80.540.511.167) | (92.555.901.955) | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả thuần | (80.540.511.167) | (90.035.598.941) | | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất | | | 9.495.087.773 | 6.597.630.244 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 25.322.480.258 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 14.194.615.340 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế | VND | | |
|------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| | | | Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2023 | Không được chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2023 |
| 2022 (*)(**) | 2027 | 14.194.615.340 | - | - | 14.194.615.340 |
| 2023 (***) | 2028 | 11.127.864.918 | - | - | 11.127.864.918 |
| TỔNG CỘNG | | 25.322.480.258 | - | - | 25.322.480.258 |

(*) Lỗ tính thuế theo biên bản quyết toán thuế

(**) Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trị giá 5.064.496.052 VND từ khoản lỗ lũy kế nói trên.

(***) Lỗ tính thuế ước tính của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tập đoàn và các bên liên quan khác của Tập đoàn trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành | Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Chủ tịch HĐQT |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022 |
| Bà Phạm Thị Khuê | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 12 năm 2023 |
| Ông Võ Thanh Lâm | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 2 năm 2024 |
| Bà Đinh Thị Ngọc Trang | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 3 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Cùng cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công | Cùng cổ đông lớn |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | Cùng cổ đông lớn |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>VND</i> | |
|---|---|-----------------|-----------------|------------------|
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Thu hồi gốc cho vay | 545.526.000.000 | 677.868.000.000 | |
| | Gốc cho vay | 417.225.000.000 | 425.278.000.000 | |
| | Thanh lý khoản đầu tư | 207.540.000.000 | - | |
| | Lãi cho vay | 91.190.120.115 | 46.688.889.896 | |
| | Mua dịch vụ | 2.245.297.926 | 3.205.702.456 | |
| | Hoàn trả gốc đi vay | 2.180.000.000 | - | |
| | Cung cấp dịch vụ | 1.558.993.109 | 6.166.215.888 | |
| | Lãi đi vay | 147.642.742 | - | |
| | Chia cổ tức | 148.081.800 | 236.923.198 | |
| | Lợi nhuận hợp tác | - | 91.360.548.000 | |
| | Gốc đi vay | - | 2.180.000.000 | |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Gốc đi vay | 343.200.000.000 | 106.700.000.000 |
| Hoàn trả gốc đi vay | | 129.200.000.000 | 48.000.000.000 | |
| Chi phí lãi vay | | 16.330.416.439 | 1.391.334.248 | |
| Mua dịch vụ | | 16.105.084.000 | 17.343.483.940 | |
| Lãi cho vay | | 858.000.001 | 858.000.001 | |
| Cung cấp dịch vụ | | 69.278.000 | 120.745.889 | |
| Mua hàng hóa | | - | 16.001.546.402 | |
| 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 TNHH Du Lịch TTC | Mua dịch vụ | 31.350.000.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Mua nhà phố thương mại | 753.101.113.428 | 79.863.511.291 | |
| | Đặt cọc mua nhà phố thương mại | 311.050.590.690 | 1.000.000.000 | |
| | Thu hồi góp vốn HTKD | 277.261.538.460 | 24.500.000.000 | |
| | Tạm ứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 145.481.128.568 | - | |
| | Nhận tạm ứng | 145.096.748.450 | - | |
| | Thanh lý khoản đầu tư | 144.900.000.000 | - | |
| | Mua khoản đầu tư | 144.650.000.000 | - | |
| | Lợi nhuận HTKD | 121.283.330.203 | 132.253.133.848 | |
| | Thu hồi gốc cho vay | 74.738.634.246 | 62.561.365.754 | |
| | Gốc cho vay | 51.000.000.000 | 32.000.000.000 | |
| | Cung cấp dịch vụ | 16.206.647.000 | 255.054.335 | |
| | Lãi cho vay | 1.346.617.223 | 7.792.770.479 | |
| | Góp vốn HTKD | - | 390.000.000.000 | |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Lãi đi vay | 2.360.500.788 | 623.281.439 | |
| | Gốc đi vay | - | 16.666.500.000 | |
| | 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 | - | |
| Công ty Kim Thành | Hoàn trả gốc đi vay | - | 7.300.000.000 | |
| | Lãi đi vay | - | 81.000.000 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
|--|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | | <i>VND</i> |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Thanh lý khoản đầu tư | 207.540.000.000 | - |
| | Cung cấp dịch vụ | 33.719.844.348 | 33.489.323.439 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Cung cấp dịch vụ | 3.508.021.707 | 2.571.565.072 |
| Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng | Cung cấp dịch vụ | 1.900.000.000 | - |
| Bà Nguyễn Thủy Vân | Cung cấp dịch vụ | - | 114.501.769 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cung cấp dịch vụ | - | 11.070.000 |
| TỔNG CỘNG | | 246.667.866.055 | 36.186.460.280 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Mua nhà phố thương mại | 331.849.590.690 | 20.799.000.000 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Mua hàng và dịch vụ | 2.974.941.281 | 2.974.941.281 |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Mua hàng và dịch vụ | 1.911.437.500 | 1.911.437.500 |
| TỔNG CỘNG | | 336.735.969.471 | 25.685.378.781 |
| Trả trước cho người bán dài hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 145.481.128.568 | - |
| Phải thu khác ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Lãi cho vay | 423.380.961.423 | 431.008.354.138 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Lãi cho vay, lợi nhuận HĐHTĐT | 165.465.270.283 | 53.879.261.855 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Lãi cho vay | 2.132.281.617 | 1.825.177.975 |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Bán hàng hóa và dịch vụ | 1.911.437.500 | 1.911.437.500 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Bán hàng hóa và dịch vụ | 793.510.718 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư SVG | Khác | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Bà Nguyễn Thủy Vân | Ủy thác đầu tư | - | 38.394.100.405 |
| TỔNG CỘNG | | 593.703.461.541 | 527.038.331.873 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| VND | | | |
|--|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải thu khác dài hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Góp vốn hợp tác kinh doanh | 647.930.769.235 | 1.003.653.846.155 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO | Góp vốn hợp tác kinh doanh | - | 44.400.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 647.930.769.235 | 1.048.053.846.155 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Mua nhà phố thương mại | 34.338.118.200 | 4.372.505.921 |
| Công ty TNHH Du Lịch TTC | Mua dịch vụ | 31.350.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Mua hàng và dịch vụ | 28.158.374.867 | 26.598.716.558 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Mua hàng hóa và dịch vụ | 3.864.309.510 | 188.361.401 |
| TỔNG CỘNG | | 97.710.802.577 | 31.159.583.880 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Bán hàng và dịch vụ | 54.732.893.634 | 22.990.970.956 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Bán hàng và dịch vụ | 20.000.000.000 | - |
| TỔNG CỘNG | | 74.732.893.634 | 22.990.970.956 |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Cung cấp dịch vụ | 145.096.748.450 | - |
| Phải trả khác | | | |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Được chi hộ | 139.856.014.647 | - |
| | Khác | 4.143.211.518 | - |
| Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | Lãi vay | 4.293.150.688 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Đặt cọc | 34.427.090.143 | 34.427.090.143 |
| | Lãi vay | 16.649.882.193 | 1.381.745.207 |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Lãi vay | 689.582.465 | 164.582.465 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Khác | 59.230.800 | 236.923.198 |
| TỔNG CỘNG | | 200.118.162.454 | 36.210.341.013 |
| Vay ngắn hạn (*) | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Vay | 272.700.000.000 | 58.700.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công | Vay | 50.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | Vay | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Vay | 16.666.500.000 | 16.666.500.000 |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Vay | - | 2.180.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | 344.366.500.000 | 82.546.500.000 |

(*) Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7,5% đến 12%/năm để bổ sung vốn lưu động của Tập đoàn (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5% đến 12%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>VND</i> |
|---|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| | | | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Phải thu về cho vay (*)</i> | | | |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | Cho vay | 986.184.000.000 | 1.123.035.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công | Cho vay | 8.580.000.000 | 8.580.000.000 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | Cho vay | - | 23.738.634.246 |
| TỔNG CỘNG | | 994.764.000.000 | 1.155.353.634.246 |

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản cho vay cho các bên liên quan được hưởng mức lãi suất dao động từ 10,5% đến 12,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,5% đến 13,0%/năm). Chi tiết như sau:

| <i>Bên vay</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> |
|--|------------------------|---|
| | <i>VND</i> | |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát (i) | 986.184.000.000 | Từ ngày 4 tháng 1 năm 2024 đến ngày 6 tháng 11 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (ii) | 8.580.000.000 | Ngày 24 tháng 12 năm 2024 |
| TỔNG CỘNG | 994.764.000.000 | |

- (i) Khoản cho vay này được đảm bảo bằng cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất do Công ty Cổ phần May Tiến Phát sở hữu.
- (ii) Đây là khoản cho vay tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ủy ban kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

| Tên | Chức vụ | Thu nhập (*) | |
|-------------------------|--|----------------------|-----------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Chủ tịch HĐQT | 1.150.000.000 | 800.000.000 |
| Ông Đặng Hồng Anh | Phó Chủ tịch HĐQT | 973.077.235 | 4.027.299.080 |
| Ông Võ Quốc Khánh | Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT | 884.615.847 | 3.453.950.156 |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Thành viên độc lập HĐQT | 383.333.663 | 399.999.996 |
| Ông Hoàng Mạnh Tiến | Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT | 383.333.663 | 399.999.996 |
| Bà Nguyễn Thùy Vân | Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022 | - | 1.184.048.000 |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi | Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT | - | 222.222.224 |
| TỔNG CỘNG | | 3.774.360.408 | 10.487.519.452 |

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------------|-----------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (VND) | 8.718.697.546 | 50.165.262.336 |
| <i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)</i> | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 8.718.697.546 | 50.165.262.336 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) | 395.661.775 | 395.661.775 |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu) | 22 | 127 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết cho thuê hoạt động

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

| | VND | |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 101.024.443.369 | 96.969.712.814 |
| Trên 1 đến 5 năm | 365.259.613.255 | 340.720.261.922 |
| Trên 5 năm | 632.360.878.994 | 667.448.757.819 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.098.644.935.618</u> | <u>1.105.138.732.556</u> |

Cam kết thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | VND | |
|------------------|-------------------------------|------------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Đến 1 năm | 14.369.320.523 | 5.544.000.000 |
| Trên 1 đến 5 năm | 51.913.745.899 | 22.176.000.000 |
| Trên 5 năm | 131.050.905.859 | 40.194.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>197.333.972.281</u> | <u>67.914.000.000</u> |

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

Tập đoàn đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Tập đoàn. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 ước tính là 1.298.203.386.558 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 1.595.022.879.732 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

