

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

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 riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 55

# 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 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	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
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 riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Quyết định số 15/2024/QĐTGD 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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng của Công ty, 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 Công ty 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 riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") để ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thành Lâm  
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12071824/E-66902915

## **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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

### **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 RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.745.423.431.250</b>	<b>3.761.004.313.864</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>96.032.008.917</b>	<b>108.934.059.032</b>
111	1. Tiền		31.310.138.443	22.331.395.128
112	2. Các khoản tương đương tiền		64.721.870.474	86.602.663.904
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>10.882.863.432</b>	<b>62.070.029.432</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	76.551.438.274
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(24.481.408.842)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.880.000.000	10.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.369.111.666.681</b>	<b>2.127.305.734.658</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	439.975.760.750	142.599.854.387
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	812.146.678.135	345.760.921.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	372.012.494.445	702.982.328.691
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	767.574.892.853	938.115.798.966
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(22.598.159.502)	(2.153.168.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.154.353.247.084</b>	<b>1.435.439.064.064</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.155.333.661.732	1.436.443.989.621
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>115.043.645.136</b>	<b>27.255.426.678</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.864.169.107	6.734.678.625
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	108.179.476.029	20.520.748.053



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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.737.070.274.196</b>	<b>4.678.466.561.272</b>
<b>210</b>	<b>I. Khoản phải thu dài hạn</b>		<b>611.820.816.858</b>	<b>626.781.268.058</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	611.820.816.858	626.781.268.058
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>103.638.262.829</b>	<b>106.311.444.488</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	334.420.655	982.194.495
222	Nguyên giá		12.105.416.824	12.474.170.824
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.770.996.169)	(11.491.976.329)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	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	14	99.944.593.406	101.260.994.993
228	Nguyên giá		110.907.616.965	109.580.706.134
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.963.023.559)	(8.319.711.141)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>599.868.145.191</b>	<b>627.451.079.015</b>
231	1. Nguyên giá		714.638.757.004	714.638.757.004
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(114.770.611.813)	(87.187.677.989)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		-	<b>330.900.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	330.900.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>2.987.689.314.375</b>	<b>3.051.388.562.952</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	16.1	2.568.352.183.643	2.528.754.674.561
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	16.2	1.000.000.000	1.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.3	452.648.450.491	567.648.450.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16	(39.311.319.759)	(51.014.562.100)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.4	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>434.053.734.943</b>	<b>266.203.306.759</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	428.989.238.891	266.203.306.759
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	5.064.496.052	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.482.493.705.446</b>	<b>8.439.470.875.136</b>

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

VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.560.176.350.791</b>	<b>3.669.003.266.720</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.299.230.001.998</b>	<b>2.990.865.113.868</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	194.846.231.431	195.889.802.144
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	529.142.509.949	467.624.566.820
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	5.494.862.746	83.580.496.369
314	4. Phải trả người lao động		14.322.732.550	3.695.474.007
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	328.429.689.459	379.395.017.578
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.197.474.956	10.841.389.382
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	719.320.204.977	938.467.904.068
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.466.658.658.903	874.074.960.569
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.13	36.817.637.027	37.295.502.931
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.260.946.348.793</b>	<b>678.138.152.852</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	86.016.987.675	102.376.053.565
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	128.631.830.483	3.538.018.832
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	73.838.464.176	189.988.197.236
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	972.459.066.459	382.235.883.219
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.922.317.354.655</b>	<b>4.770.467.608.416</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>4.922.317.354.655</b>	<b>4.770.467.608.416</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	333.103.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
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		455.097.758.321	303.248.012.082
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		303.248.012.082	75.824.507.554
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		151.849.746.239	227.423.504.528
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.482.493.705.446</b>	<b>8.439.470.875.136</b>



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 RIÊNG**  
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	25.1	287.351.274.170	773.001.952.631
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(72.740.956)	(5.707.478.170)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	287.278.533.214	767.294.474.461
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(186.655.612.211)	(586.319.214.497)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.622.921.003	180.975.259.964
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	373.471.307.678	488.691.167.368
22	7. Chi phí tài chính	27	(214.437.916.997)	(291.062.108.610)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(240.935.732.603)	(237.078.850.363)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(15.443.899.651)	(67.555.226.958)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(84.418.574.447)	(79.410.763.597)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		159.793.837.586	231.638.328.167
31	11. Thu nhập khác	29	5.453.404.842	2.300.235.751
32	12. Chi phí khác	29	(22.656.635.744)	(2.320.415.887)
40	13. Lỗ khác	29	(17.203.230.902)	(20.180.136)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		142.590.606.684	231.618.148.031
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	4.194.643.503	(4.194.643.503)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.1	5.064.496.052	-
60	17. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		151.849.746.239	227.423.504.528

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 RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>142.590.606.684</b>	<b>231.618.148.031</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14, 15	31.639.306.314 (15.764.171.516)	29.073.864.465 (10.035.859.403)
03	Hoàn nhập dự phòng		(370.676.825.347)	(486.878.341.553)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		240.935.732.603	237.078.850.363
06	Chi phí đi vay	27		
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>28.724.648.738</b>	<b>856.661.903</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(611.206.475.771)	44.264.495.285
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(718.889.672.111)	12.732.732.619
11	Giảm các khoản phải trả		(206.637.327.495)	(516.521.106.861)
12	Tăng chi phí trả trước		(162.915.422.614)	(28.590.944.026)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		76.548.574.842	(76.551.438.274)
14	Tiền lãi vay đã trả		(309.824.635.605)	(222.360.658.898)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(10.147.590.895)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(477.865.904)	(9.189.548.222)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.914.825.766.815)</b>	<b>(795.359.806.474)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.339.757.535)	(124.427.517.221)
23	Tiền chi cho vay		(363.609.800.000)	(522.005.654.370)
24	Tiền thu hồi cho vay		693.699.634.246	1.098.889.515.210
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(224.650.000.000)	(166.422.125.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		144.900.000.000	43.626.139.185
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		471.116.758.415	164.995.113.512
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>719.116.835.126</b>	<b>494.655.471.316</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	23	2.125.926.645.139	1.065.432.066.668
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(941.832.296.861)	(684.109.859.577)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	23	(1.287.466.704)	(1.122.933.369)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.182.806.881.574</b>	<b>380.199.273.722</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(12.902.050.115)</b>	<b>79.494.938.564</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>108.934.059.032</b>	<b>29.439.120.468</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>4</b>	<b>96.032.008.917</b>	<b>108.934.059.032</b>



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 RIÊNG**

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

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

Công ty có trụ sở chính tại Số 253 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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 118 người (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 123 người).



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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 16.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2024.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn").

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

## 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 (3) ba 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

*Hàng hóa bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, 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 hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 riêng dựa theo phương pháp tính giá theo giá đích danh.

*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 riêng. 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 riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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 riêng. 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 riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

#### 3.5 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 riêng 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 riêng.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Công ty 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 với thời gian sử dụng lâu dài thì không hao mòn.

#### 3.6 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

**3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**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
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính	3 – 6 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 cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty 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 riêng 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.9 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 Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm.

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

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

- ▶ 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 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào các công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *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 riêng.

##### *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 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 năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty 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 Công ty.

▶ *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 riêng.

**3.14 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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 riêng 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 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

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

*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.

**3.15 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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập 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 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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 này 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 Công ty 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.

**3.16 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty 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 Công ty 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.

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	94.833.000	-
Tiền gửi ngân hàng	31.215.305.443	22.331.395.128
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	64.721.870.474	86.602.663.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.032.008.917</b>	<b>108.934.059.032</b>

(\*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 5,0%/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 64.721.870.474 VND đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).



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

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

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm 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 23*).

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	127.566.959.664	118.475.073.927
- Công ty Cổ phần Xây dựng Nền móng Long Giang	24.985.279.100	14.379.015.445
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Khác (*)	78.671.787.875	80.186.165.793
Phải thu từ các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	312.408.801.086	24.124.780.460
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.975.760.750</b>	<b>142.599.854.387</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(19.020.751.496)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>420.955.009.254</b>	<b>141.457.038.673</b>

(\*) 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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	398.066.197.946	339.874.542.759
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco HP (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- 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
- Công ty Cổ phần Nội thất 68	52.978.181.800	-
- Khác	74.848.271.531	64.269.250.199
Trả trước cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> )	414.080.480.189	5.886.378.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>812.146.678.135</b>	<b>345.760.921.540</b>

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN** (tiếp theo)

(\*) 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.

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác (i)	300.846.494.445	291.570.694.445
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	71.166.000.000	411.411.634.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>372.012.494.445</u></b>	<b><u>702.982.328.691</u></b>

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn
	VND	
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 20 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Ngày 27 tháng 8 năm 2024 đến ngày 24 tháng 9 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 Kinh doanh An Việt	2.000.000.000	Ngày 28 tháng 2 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>300.846.494.445</u></b>	

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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>767.574.892.853</b>	<b>938.115.798.966</b>
Lãi tiền gửi và lãi cho vay phải thu	372.545.980.419	478.710.180.968
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	122.949.704.477	54.767.677.634
Cổ tức phải thu và lợi nhuận được chia	102.020.247.879	214.071.033.992
Phải thu ủy thác đầu tư	84.493.391.551	88.257.305.581
Phải thu từ HĐHTKD	24.728.173.667	8.387.173.667
Tạm ứng cho nhân viên	21.532.528.952	7.090.319.057
Đặt cọc	294.400.000	57.644.400.000
Khác	39.010.465.908	29.187.708.067
<b>Dài hạn</b>	<b>611.820.816.858</b>	<b>626.781.268.058</b>
Phải thu từ HĐHTKD (i)	555.481.847.398	574.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	14.338.969.460	10.499.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.379.395.709.711</b>	<b>1.564.897.067.024</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(3.577.408.006)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.375.818.301.705</b>	<b>1.563.886.713.812</b>

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.006.681.186.430	1.245.685.452.017
Phải thu các bên khác	372.714.523.281	319.211.615.007

- (i) Đây chủ yếu là các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng về phát triển Dự án Trung tâm Cao ốc Phức hợp Nguyễn Kim tại Số 46 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện Dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khác ngắn hạn 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đang xây dựng (*)	1.291.892.101.333	1.279.914.119.284
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	16.811.849.328	42.636.577.055
Hàng hóa bất động sản để bán (*)	845.649.296.423	92.548.182.995
Khác	980.414.648	21.345.110.287
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.155.333.661.732</b>	<b>1.436.443.989.621</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.154.353.247.084</b>	<b>1.435.439.064.064</b>

(\*) Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>6.864.169.107</b>	<b>6.734.678.625</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	961.298.817	1.955.278.622
Khác	1.123.470.287	-
<b>Dài hạn</b>	<b>428.989.238.891</b>	<b>266.203.306.759</b>
Chi phí môi giới, nhà mẫu	354.287.825.047	235.600.995.152
Chi phí thuê đất, mặt bằng	68.606.217.571	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	6.095.196.273	4.246.760.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>435.853.407.998</b>	<b>272.937.985.384</b>





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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	VND		
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	525.124.990	11.949.045.834	12.474.170.824
Mua trong năm	-	56.280.000	56.280.000
Thanh lý trong năm	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Số cuối năm	<u>525.124.990</u>	<u>11.580.291.834</u>	<u>12.105.416.824</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	525.124.990	10.954.949.470	11.480.074.460
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	525.124.990	10.966.851.339	11.491.976.329
Khấu hao trong năm	-	704.053.840	704.053.840
Thanh lý	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Số cuối năm	<u>525.124.990</u>	<u>11.245.871.179</u>	<u>11.770.996.169</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	982.194.495	982.194.495
Số cuối năm	-	<u>334.420.655</u>	<u>334.420.655</u>

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

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

Công ty hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê 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. Theo hợp đồng thuê tài chính, Công ty 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 23.4.*

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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	90.175.781.818	19.404.924.316	109.580.706.134
Mua trong năm	-	322.810.831	322.810.831
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.004.100.000	1.004.100.000
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>20.731.835.147</u>	<u>110.907.616.965</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	1.046.887.000	1.046.887.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số đầu năm	-	8.319.711.141	8.319.711.141
Hao mòn trong năm	-	2.643.312.418	2.643.312.418
Số cuối năm	-	<u>10.963.023.559</u>	<u>10.963.023.559</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>11.085.213.175</u>	<u>101.260.994.993</u>
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.768.811.588</u>	<u>99.944.593.406</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế     chấp (Thuyết minh số 23)</i>	90.175.781.818	-	90.175.781.818

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>714.638.757.004</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	87.187.677.989
Khấu hao trong năm	<u>27.582.933.824</u>
Số cuối năm	<u>114.770.611.813</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>627.451.079.015</u>
Số cuối năm	<u>599.868.145.191</u>



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

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ** (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	104.522.639.538	94.872.193.423
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	45.873.905.645	36.653.425.201

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

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 các bất động sản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 16.1</i> )	2.568.352.183.643	2.528.754.674.561
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 16.2</i> )	1.000.000.000	1.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác ( <i>Thuyết minh số 16.3</i> )	452.648.450.491	567.648.450.491
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 16.4</i> )	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.027.000.634.134</b>	<b>3.102.403.125.052</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(39.311.319.759)	(51.014.562.100)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.987.689.314.375</b>	<b>3.051.388.562.952</b>

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

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

### 16.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng	Số cuối năm			Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(16.347.314.441)	95,00	680.940.335.000	(17.233.978.561)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(10.389.852.315)	94,68	640.031.966.650	(10.192.639.759)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	92,20	293.940.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(9.513.442.765)	99,89	234.112.145.583	(21.099.376.019)
Công ty Cổ phần Mai Lan (i)	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	65,20	105.534.512.410	-	90,17	145.937.003.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.443.000.000	(113.872.317)	61,00	13.443.000.000	(108.355.282)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (ii)	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	94,44	85.000.000.000	-	50,00	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	50.000.000	(47.027.016)	100,00	50.000.000	(42.654.244)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.568.352.183.643</b>	<b>(36.411.508.854)</b>		<b>2.528.754.674.561</b>	<b>(48.677.003.865)</b>



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

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

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

#### 16.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 24,97% cổ phần trong Công ty Cổ phần Mai Lan cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty liên kết của Tập đoàn, với tổng giá phi chuyển nhượng là 41.850.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Mai Lan giảm từ 90,17% xuống 65,20% và đã ghi nhận một khoản lợi nhuận với giá trị là 1.447.509.082 VND vào doanh thu hoạt động tài chính trong năm.
- (ii) 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 không thêm và chuyển quyền góp vốn cho Công ty. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã góp bổ sung 80.000.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào TTCM tăng từ 50% lên 94,44%.

#### 16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Hoạt động chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá gốc (VND)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động và xây dựng	Sản xuất	50	49,89	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>1.000.000.000</b>	<b>(811.000.642)</b>

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

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 sổ của khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

B09-DN

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

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

#### 16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	19,88	311.215.800.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (*)	3,69	123.186.700.000	7,13	238.186.700.000
Công ty Cổ phần Máy Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	4,00	18.230.998.907
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	0,62	14.951.584
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>452.648.450.491</b>		<b>567.648.450.491</b>
		<b>(2.088.810.263)</b>		<b>(1.526.557.593)</b>

(\*) Trong năm, Công ty 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 Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là 144.900.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công giảm từ 7,13% xuống 3,69%. Công ty 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 Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.



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

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

**16.4 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn**

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc còn lại lớn hơn mười hai (12) tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định với mức lãi suất được hưởng là 9,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	119.928.911.433	155.823.897.096
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	36.656.918.496	27.459.671.188
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	26.416.358.760	59.916.358.760
- Khác	56.855.634.177	68.447.867.148
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	74.917.319.998	40.065.905.048
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.846.231.431</b>	<b>195.889.802.144</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	385.509.060.152	378.991.117.023
- 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
- Các bên khác (i)	302.426.261.966	335.217.318.837
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 31)	143.633.449.797	88.633.449.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>529.142.509.949</b>	<b>467.624.566.820</b>

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

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

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.347.548.617	(4.194.643.503)	(41.617.992.363)	534.912.751
Thuế GTGT	27.869.037.096	-	(26.655.088.036)	1.213.949.060
Thuế thu nhập cá nhân	9.334.485.517	6.492.023.350	(12.109.933.071)	3.716.575.796
Thuế và phí khác	29.425.139	7.684.152.892	(7.684.152.892)	29.425.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.580.496.369</b>	<b>9.981.532.739</b>	<b>(88.067.166.362)</b>	<b>5.494.862.746</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế GTGT	(20.520.748.053)	(125.535.247.149)	37.876.519.173	(108.179.476.029)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(20.520.748.053)</b>	<b>(125.535.247.149)</b>	<b>37.876.519.173</b>	<b>(108.179.476.029)</b>

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>328.429.689.459</b>	<b>379.395.017.578</b>
Chi phí xây dựng phải trả	242.872.822.466	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	47.326.020.290	132.208.607.460
Khác	38.230.846.703	8.018.107.330
<b>Dài hạn</b>	<b>86.016.987.675</b>	<b>102.376.053.565</b>
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	102.376.053.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>414.446.677.134</b>	<b>481.771.071.143</b>

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

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Đây là khoản tiền cho thuê nhận trước từ các khách hàng liên quan hoạt động cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.



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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>VND</i>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>719.320.204.977</b>	<b>938.467.904.068</b>
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	460.403.087.732	489.342.549.385
Các khoản được chi hộ	139.856.014.647	-
Cổ tức, lãi vay phải trả	32.717.898.298	16.724.214.130
Quỹ bảo trì chung cư	28.468.986.689	31.319.847.853
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.155.075.350	11.917.168.030
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	10.198.197.796	358.512.000.000
Góp vốn theo HĐHTKD	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	17.813.549.465	26.944.729.670
<b>Dài hạn</b>	<b>73.838.464.176</b>	<b>189.988.197.236</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	48.615.464.176	45.488.197.236
Góp vốn theo HĐHTKD (ii)	25.223.000.000	144.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>793.158.669.153</b>	<b>1.128.456.101.304</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>554.494.212.053</i>	<i>1.068.697.201.704</i>
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>238.664.457.100</i>	<i>59.758.899.600</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

B09-DN

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

### 23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>874.074.960.569</b>	<b>1.166.325.397.937</b>	<b>(943.119.763.565)</b>	<b>369.378.063.962</b>	<b>1.466.658.658.903</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 23.3)	527.825.217.060	687.407.402.708	(399.889.193.481)	-	815.343.426.287
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	228.063.553.752	478.917.995.229	(432.606.471.179)	-	274.375.077.802
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	117.392.316.600	-	(109.336.632.201)	368.018.781.600	376.074.465.999
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.4)	793.873.157	-	(1.287.466.704)	1.359.282.362	865.688.815
<b>Dài hạn</b>	<b>382.235.883.219</b>	<b>959.601.247.202</b>	<b>-</b>	<b>(369.378.063.962)</b>	<b>972.459.066.459</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	380.712.067.542	959.601.247.202	-	(368.018.781.600)	972.294.533.144
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 23.4)	1.523.815.677	-	-	(1.359.282.362)	164.533.315
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.256.310.843.788</b>	<b>2.125.926.645.139</b>	<b>(943.119.763.565)</b>	<b>-</b>	<b>2.439.117.725.362</b>
Trong đó:					
Vay từ các bên khác	1.162.514.343.788				2.107.596.225.362
Vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	93.796.500.000				331.521.500.000



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

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

**23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i> <i>(Thuyết minh số 4, 5, 10,14 và 16)</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	206.577.363.073	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 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 Công Thương Việt Nam	23.715.578.148	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 Nam Á	10.140.178.582	Từ ngày 2 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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>274.375.077.802</u></b>		

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

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

**23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**23.2 Vay dài hạn ngân hàng**

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i> VND	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Hình thức bảo đảm</i> (Thuyết minh số 4, 5, 10, 14 và 16)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	894.493.314.744	Từ ngày 26 tháng 1 năm 2024 đến ngày 23 tháng 10 năm 2030	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (i) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (ii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; và (iii) 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; và (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.
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.348.368.999.143</u></b>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	376.074.465.999		
<i>Vay dài hạn</i>	972.294.533.144		

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).



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

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

**23.3 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	445.488.426.287	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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	33.230.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	8.500.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	425.000.000	430.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	48.640.000.000
Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Aseet	-	30.386.158.654
Công ty Đặng Huỳnh	-	12.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>815.343.426.287</b>	<b>527.825.217.060</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 8,0% đến 13,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6% đến 13%/năm).

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

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

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

#### 23.4 Nợ thuế tài chính

Công ty hiện đang thuế phương tiện vận tải theo hợp đồng thuế 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. 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	
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả</b>					
Từ 1 năm trở xuống	916.807.275	51.118.460	1.018.688.975	224.815.818	793.873.157
<b>Nợ thuế tài chính dài hạn</b>					
Từ 1 đến 5 năm	165.670.173	1.136.858	1.726.727.922	202.912.245	1.523.815.677
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.082.477.447</b>	<b>52.255.317</b>	<b>2.745.416.897</b>	<b>427.728.063</b>	<b>2.317.688.834</b>

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

B09-DN

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>						
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	227.423.504.528	227.423.504.528
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.435.551.893	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Chi hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Số cuối năm	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	303.248.012.082	4.770.467.608.416
<b>Năm nay</b>						
Số đầu năm	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	303.248.012.082	4.770.467.608.416
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	151.849.746.239	151.849.746.239
Số cuối năm	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	455.097.758.321	4.922.317.354.655



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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

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

**24.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu được phép phát hành	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	395.661.775	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đang lưu hành	395.661.775	395.661.775
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

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

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay	VND Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>287.351.274.170</b>	<b>773.001.952.631</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ dịch vụ bất động sản</i>	109.407.672.886	46.210.566.839
<i>Doanh thu từ dịch vụ cho thuê</i>	104.522.639.538	94.872.193.423
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	49.316.827.135	13.313.903.189
<i>Doanh thu từ dịch vụ xây dựng</i>	4.551.525.000	198.665.226.356
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	-	403.293.012.037
<i>Doanh thu khác</i>	19.552.609.611	16.647.050.787
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(72.740.956)</b>	<b>(5.707.478.170)</b>
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	(18.181.820)	(5.655.179.000)
<i>Giảm giá hàng bán</i>	(54.559.136)	(52.299.170)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>287.278.533.214</b>	<b>767.294.474.461</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	227.996.401.557	734.050.617.320
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	59.282.131.657	33.243.857.141

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	VND Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	175.726.988.600	249.095.859.057
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	79.283.739.174	152.682.143.387
Thu nhập lãi cho vay	61.170.229.198	82.390.345.149
Lãi từ hoạt động đầu tư	52.387.509.082	-
Thu nhập lãi tiền gửi ngân hàng	4.902.841.624	4.522.819.775
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>373.471.307.678</b>	<b>488.691.167.368</b>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Giá vốn dịch vụ bất động sản	75.102.963.651	36.653.425.201
Giá vốn dịch vụ cho thuê	45.873.905.645	40.300.751.085
Giá vốn bán hàng hóa	43.411.522.602	12.679.905.021
Giá vốn dịch vụ xây dựng	3.595.144.049	198.665.226.356
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	283.930.009.576
Hoàn nhập dự phòng	-	(464.322.000)
Giá vốn khác	18.672.076.264	14.554.219.258
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.655.612.211</b>	<b>586.319.214.497</b>

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

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	240.935.732.603	237.078.850.363
Lỗ từ hoạt động đầu tư	3.112.502.442	56.345.123.993
Phân chia lợi nhuận theo HĐHTKD	2.794.482.331	2.696.881.240
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(36.184.651.183)	(9.571.537.403)
Khác	3.779.850.804	4.512.790.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.437.916.997</b>	<b>291.062.108.610</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>15.443.899.651</b>	<b>67.555.226.958</b>
Chi phí nhân viên	8.596.796.153	9.085.939.169
Chi phí môi giới, quảng cáo	2.792.934.072	37.404.557.249
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.239.625.486	18.777.388.450
Chi phí khác	1.814.543.940	2.287.342.090
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>84.418.574.447</b>	<b>79.410.763.597</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.175.490.205	39.339.874.282
Chi phí nhân viên	23.995.937.007	26.702.394.985
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	20.444.990.576	-
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.466.674.771	3.375.800.313
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	760.000.000	760.000.000
Chi phí thiết bị văn phòng	528.379.052	919.276.155
Chi phí khác	4.047.102.836	8.313.417.862
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.862.474.098</b>	<b>146.965.990.555</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.453.404.842</b>	<b>2.300.235.751</b>
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	5.310.851.932	1.556.698.922
Khác	142.552.910	743.536.829
<b>Chi phí khác</b>	<b>22.656.635.744</b>	<b>2.320.415.887</b>
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	14.770.301.915	1.762.497.813
Chi phí phạt vi phạm hành chính	7.681.152.892	-
Khác	205.180.937	557.918.074
<b>LỖ KHÁC THUẬN</b>	<b>(17.203.230.902)</b>	<b>(20.180.136)</b>



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

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty 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 báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	4.194.643.503
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	<u>(4.194.643.503)</u>	<u>-</u>
	(4.194.643.503)	4.194.643.503
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(5.064.496.052)</u>	<u>-</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(9.259.139.555)</u></b>	<b><u>4.194.643.503</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>142.590.606.684</u></b>	<b><u>231.618.148.031</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	28.518.121.337	46.323.629.606
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.895.060.531	5.912.659.339
Chi phí không được trừ	2.506.642.869	1.777.526.369
Thu nhập từ cổ tức	(35.145.397.720)	(49.819.171.811)
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	2.225.572.983	-
Lỗ thuế ghi nhận thuế TNDN hoãn lại	(5.064.496.052)	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	<u>(4.194.643.503)</u>	<u>-</u>
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>(9.259.139.555)</u></b>	<b><u>4.194.643.503</u></b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lỗi có thể sử dụng để bù trừ với thu nhập chịu thuế trong tương lai (Thuyết minh số 30.4)	5.064.496.052	-	5.064.496.052	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>5.064.496.052</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng</b>			<b>5.064.496.052</b>	<b>-</b>

**30.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗi 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 lỗi đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗi lũy kế 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 lỗi đến năm	Lỗi tính thuế	Đã chuyển lỗi đến ngày		Chưa chuyển lỗi tại ngày	
			31/12/2023	Không được chuyển lỗi	31/12/2023	
2022 (*) (**)	2027	14.194.615.340	-	-	14.194.615.340	
2023 (***)	2028	11.127.864.918	-	-	11.127.864.918	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>25.322.480.258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.322.480.258</b>	

(\*) Lỗi 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 lỗi lũy kế nói trên.

(\*\*\*) Lỗi 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.

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm ("Công ty Hùng Anh Năm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT
Bà Trần Diệp Phương Nhi	kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT
Ông Hoàng Mạnh Tiến	kiêm thành viên UBKT
Bà Phạm Thị Khuê	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Võ Thanh Lâm	kiêm thành viên UBKT
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Thành viên HĐQT độc lập
	kiêm Chủ tịch UBKT
	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 12 năm 2023
	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 2 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 5 tháng 3 năm 2024



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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua hàng hóa	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	198.800.000.000	24.500.000.000
	Thanh lý khoản đầu tư	144.900.000.000	-
	Mua khoản đầu tư	144.650.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	54.838.634.246	49.661.365.754
	Lợi nhuận HTKD	54.198.314.520	61.321.595.387
	Gốc cho vay	51.000.000.000	32.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	14.327.000.000	253.733.335
	Lãi cho vay	463.706.265	3.552.849.249
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	422.928.000.000	611.288.000.000
	Thanh lý khoản đầu tư	207.540.000.000	-
	Gốc cho vay	109.630.000.000	120.140.000.000
	Lãi cho vay	27.936.424.653	45.582.641.239
	Mua dịch vụ	2.244.842.040	3.203.232.300
	Cung cấp dịch vụ	1.298.994.199	2.280.214.450
	Lợi nhuận hợp tác	-	91.360.548.000
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
	Lãi đi vay	16.330.416.439	1.391.334.248
	Mua dịch vụ	15.627.646.000	16.852.161.940
	Mua hàng hóa	-	16.001.546.402
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Doanh thu chưa thực hiện	187.904.778.768	-
	Cổ tức được chia	136.526.988.600	218.443.188.925
	Mua dịch vụ	7.215.455.268	34.074.825.589
	Cung cấp dịch vụ	589.305.406	26.165.227.987
	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.503.379.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Gốc cho vay	28.467.000.000	3.785.000.000-
	Thu hồi gốc cho vay	26.640.000.000	-
	Lợi nhuận hợp tác	25.085.424.654	-
	Lãi cho vay	1.590.504.412	20.643.289
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Góp vốn	80.000.000.000	-
	Mua dịch vụ	28.940.837.943	53.985.742.829
	Trả gốc vay	10.020.000.000	2.500.000.000
	Cung cấp dịch vụ	2.819.155.154	84.314.136
	Lãi đi vay	1.743.064.113	142.717.808
	Trả trước	1.123.470.287	-
	Gốc đi vay	520.000.000	20.500.000.000
	Mua tài sản cố định	322.810.831	-

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thu hồi gốc cho vay	66.103.000.000	72.550.000.000
	Gốc cho vay	41.167.000.000	63.850.000.000
	Trả trước	10.003.173.875	-
	Mua dịch vụ	238.644.307	-
	Cung cấp dịch vụ	214.160.917	324.285.132
	Lãi cho vay	136.987.605	3.374.369.902
	Cổ tức được chia	-	2.799.361.500
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Lợi nhuận được chia	39.200.000.000	23.089.574.632
	Góp vốn HTKD	16.341.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	269.488.476	278.885.208
	Bán hàng hóa	-	3.022.650.893
	Mua dịch vụ	-	6.675.196.709
Công ty Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	39.159.206.662	111.952.001
	Góp vốn	-	8.839.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Gốc đi vay	33.230.000.000	-
	Lãi đi vay	759.895.069	-
	Cung cấp dịch vụ	604.820.843	722.593.999
	Chuyển nhượng cổ phần	-	14.335.586.000
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
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Vay	50.000.000.000	-
	Lãi vay	4.458.602.743	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua dịch vụ	7.386.545.170	8.495.244.114
	Lãi vay	525.000.000	164.582.465
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi đi vay	25.523.831	25.800.001
	Trả gốc vay	5.000.000	-
Công ty Kim Thành	Lãi đi vay	-	81.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	-	7.300.000.000

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

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thanh lý khoản đầu tư	207.540.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	24.119.277.422	22.690.383.804
Công ty Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	43.055.327.328	9.900.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cung cấp dịch vụ	31.437.964.049	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	2.675.112.034	23.186.387
Công ty TNHH Du Lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Cung cấp dịch vụ	1.900.000.000	
Công ty Cổ phần Mai Lan	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.077.361.118	841.784.110
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	373.130.756	76.693.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Bán hàng hóa và dịch vụ	230.628.379	175.548.183
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	192.782.775
Bà Nguyễn Thùy Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	114.501.769
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>312.408.801.086</u></b>	<b><u>24.124.780.460</u></b>



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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	312.050.590.690	1.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	69.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Bán hàng hóa và dịch vụ	20.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Bán hàng hóa và dịch vụ	7.350.000.000	-	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.974.941.281	2.974.941.281	
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	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>414.080.480.189</b>	<b>5.886.378.781</b>	
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh	234.376.462.922	303.440.421.410	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Lãi cho vay	87.003.731.823	50.341.287.097	
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Lợi nhuận được chia	67.007.268.064	11.466.268.064	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Lãi cho vay	50.994.618.315	199.805.404.428	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Lãi cho vay	26.696.572.355	20.643.289	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Chi hộ	3.504.403.172	129.108.671	
Công ty Cổ phần Mai Lan	Lãi cho vay, cổ tức	359.361.500	7.666.849.213	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi cho vay	199.219.479	24.551.369.440	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đặt cọc	-	57.350.000.000	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Khác	20.000.000	20.000.000	
	Ủy thác đầu tư	-	38.394.100.405	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>470.161.637.630</b>	<b>693.185.452.017</b>	

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả 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>
<b><i>Phải thu khác dài hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Hợp tác kinh doanh	353.700.000.000	552.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Hợp tác kinh doanh	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Hợp tác kinh doanh	2.819.548.800	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>536.519.548.800</u></b>	<b><u>552.500.000.000</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	34.338.118.200	4.372.505.921
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua dịch vụ	26.661.090.430	25.363.570.470
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.172.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.864.309.510	188.361.401
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.036.742.542	5.285.785.266
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.844.598.695	468.768.202
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	214.453.167
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>74.917.319.998</u></b>	<b><u>40.065.905.048</u></b>
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Bán hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng hóa và dịch vụ	35.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng hóa và dịch vụ	20.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>143.633.449.797</u></b>	<b><u>88.633.449.797</u></b>

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

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

Vào ngày kết thúc kế toán năm, số dư các khoản phải trả 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>	
<b><i>Phải trả khác ngắn hạn</i></b>				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	139.856.014.647	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư	Đặt cọc	34.427.090.143	34.427.090.143	
Thành Thành Công	Lãi vay	16.649.882.193	1.381.745.207	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Đặt cọc	25.200.000.000	14.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Chi phí dự án	9.082.000.000	9.082.000.000	
Công ty Hùng Anh Năm	Thu hộ	5.213.410.783	-	
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	4.293.150.688	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Khác	1.675.432.072	125.589.041	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Lãi vay	759.895.069	-	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	689.582.465	164.582.465	
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Thu hộ	539.000.000	539.000.000	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Lãi vay	228.999.040	203.475.209	
Công ty Cổ phần Mai Lan	Khác	50.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>238.664.457.100</u></b>	<b><u>59.923.482.065</u></b>	



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn (*)</i></b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cho vay	65.554.000.000	378.852.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Cho vay	5.612.000.000	3.785.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cho vay	-	24.936.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cho vay	-	3.838.634.246
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>71.166.000.000</u></b>	<b><u>411.411.634.246</u></b>

(\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản cho vay ngắn hạn cho các bên liên quan được hưởng mức lãi suất dao động từ 10,5% đến 13,0%/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)	65.554.000.000	Ngày 6 tháng 11 năm 2024
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (ii)	5.612.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2024
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>71.166.000.000</u></b>	

(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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn (*)</b>			
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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Vay	33.230.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	16.666.500.000	16.666.500.000
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Vay	8.500.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Vay	425.000.000	430.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>386.521.500.000</b>	<b>98.796.500.000</b>

(\*) Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 10,0% đến 12,0%/năm để bổ sung vốn lưu động của Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 6,0% đến 12,0%/năm).

**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	VND	
		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 Thủy 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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.774.360.408</b>	<b>10.487.519.452</b>

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

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

**32. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho 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 cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.098.644.935.618</u></b>	<b><u>1.105.138.732.555</u></b>

***Cam kết thuê hoạt động***

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Đến 1 năm	9.624.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	39.056.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	57.736.000.000	40.194.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>106.416.000.000</u></b>	<b><u>67.914.000.000</u></b>

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. 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: 1.382.073.114.188 VND).



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

**33. 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 riêng của Công ty.



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