

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA
ỐC SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐỊA ỐC SÀI
GÒN THƯƠNG
TÍN
Date: 2024.03.30
20:35:58 +07'00'

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Ông Võ Thanh Lâm	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 2 năm 2024
Bà Đinh Thị Ngọc Trang	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 5 tháng 3 năm 2024
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2023

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Võ Thanh Lâm được Ông Võ Quốc Khánh ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Quyết định số 15/2024/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 hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 12071824/E-66902915-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

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

VND

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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.099.608.381.471	3.690.870.253.281
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		902.601.165.861	1.267.057.114.213
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	34	145.481.128.568	-
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	34	8.580.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	748.540.037.293	1.267.057.114.213
220	II. Tài sản cố định		197.244.963.689	204.134.068.032
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	455.826.603	1.288.052.476
222	Nguyên giá		13.833.024.298	14.201.778.298
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.377.197.695)	(12.913.725.822)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	3.359.248.768	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.603.794.869)	(894.788.637)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	193.429.888.318	198.777.760.556
228	Nguyên giá		231.602.615.615	230.598.515.615
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.172.727.297)	(31.820.755.059)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	857.291.888.173	892.125.021.127
231	1. Nguyên giá		990.146.280.377	990.146.280.377
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(132.854.392.204)	(98.021.259.250)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	330.900.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	330.900.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	847.715.676.401	1.004.524.300.624
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	73.723.289.985	116.481.688.431
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	768.702.387.584	883.702.387.584
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(773.618.368)	(659.775.391)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	6.063.617.200	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		294.754.687.347	322.698.849.285
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	234.076.132.773	246.015.868.458
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	-	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	18	60.678.554.574	74.162.677.813
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.631.177.473.454	9.691.275.952.113

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.506.026.871.800	4.623.249.648.985
310	I. Nợ ngắn hạn		3.712.111.318.933	3.383.318.207.499
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	283.363.914.131	210.467.714.989
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	585.069.755.932	529.715.305.057
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	63.964.676.742	138.914.267.276
314	4. Phải trả người lao động		17.586.533.263	6.090.348.906
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	383.261.824.294	422.733.438.269
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	21.295.298.632	30.442.397.836
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	698.241.943.793	930.683.403.541
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	1.617.119.240.718	1.071.405.932.293
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	42.208.131.428	42.865.399.332
330	II. Nợ dài hạn		1.793.915.552.867	1.239.931.441.486
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	34	145.096.748.450	-
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	22	86.016.987.675	102.376.053.565
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	18.400.481.877	3.538.018.832
337	4. Phải trả dài hạn khác	24	87.170.988.004	203.519.106.264
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	1.376.689.835.694	837.942.360.870
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	80.540.511.167	92.555.901.955
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.125.150.601.654	5.068.026.303.128
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	5.125.150.601.654	5.068.026.303.128
411	1. Vốn cổ phần		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	333.103.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		156.557.329.395	156.557.329.395
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		406.052.262.903	391.519.407.503
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		391.519.407.503	341.368.737.764
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		14.532.855.400	50.150.669.739
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		247.929.185.623	205.337.742.497
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.631.177.473.454	9.691.275.952.113



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

VND

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

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

VND

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng




Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		16.361.748.693	78.920.781.698
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	13, 14, 15, 16, 18	56.266.740.536	49.977.827.184
03	(Hoàn nhập) trích lập các khoản dự phòng		(3.947.086.198)	24.085.318.253
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(339.989.559.560)	(418.624.182.628)
06	Chi phí lãi vay	30	304.520.436.107	310.571.740.870
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		33.212.279.578	44.931.485.377
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(318.174.848.070)	225.070.386.818
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(887.608.441.040)	19.876.947.501
11	Giảm các khoản phải trả		(117.823.965.238)	(509.313.858.574)
12	Giảm (tăng) giảm chi phí trả trước		13.007.954.514	(8.851.277.101)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		76.548.574.842	(76.551.438.274)
14	Tiền lãi vay đã trả		(364.730.271.180)	(296.017.301.255)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.748.469.469)	(18.479.776.865)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(657.267.904)	(11.620.439.580)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.585.974.453.967)	(630.955.271.953)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(2.016.946.704)	(319.047.153.585)
23	Tiền chi cho vay		(623.536.702.200)	(775.501.354.370)
24	Tiền thu hồi cho vay		765.848.783.946	1.296.120.391.599
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(144.650.000.000)	(159.494.562.500)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		218.772.000.000	53.439.349.185
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		280.735.972.645	274.969.625.242
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		495.153.107.687	370.486.295.571

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

VND

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Chi phí dịch vụ bất động sản

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận chuyển	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 11 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

► Quỹ đầu tư phát triển

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

► Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

► Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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

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

3.15 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.18 Các bên liên quan

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

3.19 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

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

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

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

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

Vào ngày 27 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn đã hoàn tất việc chuyển nhượng 24,86% cổ phần trong Mai Lan cho Công ty Cổ phần May Tiến Phát, một công ty liên kết của Tập đoàn, với tổng giá phí chuyển nhượng là 41.850.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Mai Lan giảm từ 90,17% xuống 65,20%.

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

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

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

(*) Đây là khoản ứng trước theo các Thỏa thuận Nguyên tắc để mua sản phẩm hình thành trong tương lai đối với 74% tổng số lượng sản phẩm của Dự án Charmington Iris, tọa lạc tại Số 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	962.359.438.345	933.556.039.222
Lãi tiền gửi và lãi cho vay phải thu	564.081.260.097	627.183.394.594
Lãi phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	97.864.279.823	54.767.677.634
Phải thu từ HĐHTKD (i)	127.144.695.008	35.367.899.856
Phải thu ủy thác đầu tư	84.493.391.551	88.257.305.581
Tạm ứng cho nhân viên	42.545.399.052	30.356.275.709
Đặt cọc	314.400.000	57.812.400.000
Khác	45.916.012.814	39.811.085.848
Dài hạn	748.540.037.293	1.267.057.114.213
Phải thu từ HĐHTKD (i)	694.935.616.633	1.214.335.693.553
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	11.604.420.660	10.721.420.660
TỔNG CỘNG	1.710.899.475.638	2.200.613.153.435
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.577.408.006)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.707.322.067.632	2.199.602.800.223

Trong đó:

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

- (i) Đây là các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân ("Công ty Toàn Hải Vân") để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	6.025.162.831	7.093.381.660
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	1.023.339.019	2.132.495.089
Khác	222.423.809	181.486.568
Dài hạn	234.076.132.773	246.015.868.458
Chi phí môi giới, nhà mẫu	204.415.821.126	215.362.018.888
Chi phí thuê đất, mặt bằng	23.503.204.059	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	6.157.107.588	4.298.297.979
TỔNG CỘNG	240.101.295.604	253.109.250.118

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Máy móc thiết bị

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 4.963.043.637

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm 894.788.637

Khấu hao trong năm 709.006.232

Số cuối năm 1.603.794.869

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 4.068.255.000

Số cuối năm 3.359.248.768

Tập đoàn hiện đang thuê phương tiện vận tải theo hợp đồng thuê tài chính 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, Tập đoàn có thể mua lại tài sản thuê khi thời gian thuê hết hạn hoặc Công ty trả nợ trước hạn. Các cam kết liên quan các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được trình bày trong *Thuyết minh 25.4*.

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử
dụng đất

Phần mềm
máy tính

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm 209.629.895.999 20.968.619.616 230.598.515.615

Đầu tư xây dựng
cơ bản hoàn thành - 1.004.100.000 1.004.100.000

Số cuối năm 209.629.895.999 21.972.719.616 231.602.615.615

Trong đó:

Đã hao mòn hết - 1.834.053.500 1.834.053.500

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm 22.312.034.453 9.508.720.606 31.820.755.059

Hao mòn trong năm 3.684.959.820 2.667.012.418 6.351.972.238

Số cuối năm 25.996.994.273 12.175.733.024 38.172.727.397

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 187.317.861.546 11.459.899.010 198.777.760.556

Số cuối năm 183.632.901.726 9.796.986.592 193.429.888.318

Trong đó:

Tài sản sử dụng để thế
chấp (Thuyết minh số 25) 90.175.781.818 - 90.175.781.818

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

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa và
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm	<u>990.146.280.377</u>
---------------------------	------------------------

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	98.021.259.250
Khấu hao trong năm	<u>34.833.132.954</u>
Số cuối năm	<u>132.854.392.204</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>892.125.021.127</u>
Số cuối năm	<u>857.291.888.173</u>

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

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

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

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

(ii) Trong năm, Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc, một công ty con của Tập đoàn, đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO cho một cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 73.872.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất với giá trị là 32.090.210.851 VND như được trình bày ở Thuyết minh số 28.2. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

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

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

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

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

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

VND
Giá trị

Giá trị đầu tư

Số đầu năm	132.122.030.907
Giảm trong năm	(48.016.800.000)
Khác	378.000.000
Số cuối năm	84.483.230.907

Phản lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết

Số đầu năm	(15.640.342.476)
Phản lỗ từ các công ty liên kết	(976.609.297)
Thanh lý trong năm	6.235.010.851
Khác	(378.000.000)
Số cuối năm	(10.759.940.922)

Giá trị đầu tư còn lại

Số đầu năm	116.481.688.431
Số cuối năm	73.723.289.985

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

VND

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

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

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác (tiếp theo)

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

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

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	185.653.111.554	179.308.131.109
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	36.656.918.496	27.459.671.188
- Công ty Cổ phần Xây Dựng Nền Móng Long Giang	33.432.880.098	142.825.630
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	26.416.358.760	59.916.358.760
- Khác	89.146.954.200	91.789.275.531
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	97.710.802.577	31.159.583.880
TỔNG CỘNG	283.363.914.131	210.467.714.989

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

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

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

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	383.261.824.294	422.733.438.269
Chi phí xây dựng phải trả	242.872.822.466	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	60.855.030.948	134.871.067.176
Chi phí bồi thường đất Dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	41.251.137.350	10.411.234.775
Dài hạn	86.016.987.675	102.376.053.565
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	86.016.987.675	102.376.053.565
TỔNG CỘNG	437.808.410.501	525.109.491.834

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

25. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.071.405.932.293	1.186.117.092.725	(1.165.142.172.070)	524.738.387.770	1.617.119.240.718
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3)	511.575.217.060	677.157.402.708	(402.044.193.481)	-	786.688.426.287
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	238.063.553.752	508.959.690.017	(442.648.764.330)	-	304.374.479.439
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	320.973.288.324	-	(319.161.747.555)	523.379.105.408	525.190.646.177
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4)	793.873.157	-	(1.287.466.704)	1.359.282.362	865.688.815
Dài hạn	837.942.360.870	1.069.601.247.202	(6.115.384.608)	(524.738.387.770)	1.376.689.835.694
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	836.418.545.193	1.069.601.247.202	(6.115.384.608)	(523.379.105.408)	1.376.525.302.379
Nợ thuế tài chính dài hạn	1.523.815.677	-	-	(1.359.282.362)	164.533.315
TỔNG CỘNG	1.909.348.293.163	2.255.718.339.927	(1.171.257.556.678)	-	2.993.809.076.412
Trong đó:					
Vay từ bên khác	1.831.801.793.163				2.704.442.576.412
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	77.546.500.000				289.366.500.000

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

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

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 5, 6, 11, 15 và 17)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	216.577.363.073	Từ ngày 3 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 11 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; và (ii) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	43.714.979.785	Từ ngày 15 tháng 2 năm 2024 đến ngày 24 tháng 5 năm 2024	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	29.941.957.999	Từ ngày 31 tháng 1 năm 2024 đến ngày 29 tháng 6 năm 2024	(i) Thừa đất tại Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba. (ii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á	10.140.178.582	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2024 đến ngày 12 tháng 7 năm 2024	(i) Tiền gửi có kỳ hạn; (ii) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp văn phòng Thương mại dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng dự án; và (iii) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	4.000.000.000	Ngày 30 tháng 3 năm 2024	Tiền gửi có kỳ hạn
TỔNG CỘNG	304.374.479.439		

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

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

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

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

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

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

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

25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

25.3 Vay cá nhân và tổ chức

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

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

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

25.4 Nợ thuế tài chính

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND	
	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuế tối thiểu	Nợ gốc		
	Lãi thuế tài chính		Lãi thuế tài chính			
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả						
Từ 1 năm trở xuống	916.807.275	51.118.460	865.688.815	1.018.688.975	224.815.818	793.873.157
Nợ thuế tài chính dài hạn						
Từ 1 đến 5 năm	165.670.173	1.136.858	164.533.315	1.726.727.922	202.912.245	1.523.815.677
TỔNG CỘNG	1.082.477.447	52.255.317	1.030.222.130	2.745.416.897	427.728.063	2.317.688.834

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU		VND					
26.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu						
		Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
							Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm		3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	199.947.783.731
Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	-	-	50.165.262.336	5.917.568.067
Trích quỹ đầu tư phát triển		-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	-	-	(18.002.120.370)	-
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con		-	-	-	-	(14.592.597)	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu		293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(696.201.898)
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	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	205.337.742.497
							5.068.026.303.128
Năm nay							
Số đầu năm		3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	391.519.407.503	205.337.742.497
Lợi nhuận thuần trong năm		-	-	-	-	8.718.697.546	6.703.682.780
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-	-	(148.081.800)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con (Thuyết minh số 4)		-	-	-	-	-	-
Số cuối năm		-	-	-	-	5.814.157.854	36.035.842.146
							41.850.000.000
		3.956.617.750.000	333.103.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	406.052.262.903	247.929.185.623
							5.125.150.601.654

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

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

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

26.3 Cổ phiếu

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

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

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

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

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	22.205.897.090	78.899.943.297
Chi phí môi giới	9.826.819.394	39.404.729.824
Chi phí nhân viên	9.219.819.364	10.390.711.536
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.760.176.471	25.234.182.976
Chi phí khác	1.399.081.861	3.870.318.961
Chi phí quản lý doanh nghiệp	108.687.019.153	105.723.725.146
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.263.550.331	44.408.997.167
Chi phí nhân viên	28.506.026.196	31.193.191.814
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	20.444.990.576	-
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.239.356.407	7.248.479.897
Chi phí khác	5.748.972.404	9.388.933.029
TỔNG CỘNG	130.892.916.243	184.623.668.443

32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

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

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

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

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước

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

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

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

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

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

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Thu hồi gốc cho vay	545.526.000.000	677.868.000.000
	Gốc cho vay	417.225.000.000	425.278.000.000
	Thanh lý khoản đầu tư	207.540.000.000	-
	Lãi cho vay	91.190.120.115	46.688.889.896
	Mua dịch vụ	2.245.297.926	3.205.702.456
	Hoàn trả gốc đi vay	2.180.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ	1.558.993.109	6.166.215.888
	Lãi đi vay	147.642.742	-
	Chia cổ tức	148.081.800	236.923.198
	Lợi nhuận hợp tác	-	91.360.548.000
	Gốc đi vay	-	2.180.000.000
	Gốc đi vay	343.200.000.000	106.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Hoàn trả gốc đi vay	129.200.000.000	48.000.000.000
	Chi phí lãi vay	16.330.416.439	1.391.334.248
	Mua dịch vụ	16.105.084.000	17.343.483.940
	Lãi cho vay	858.000.001	858.000.001
	Cung cấp dịch vụ	69.278.000	120.745.889
	Mua hàng hóa	-	16.001.546.402
	Mua hàng hóa	-	16.001.546.402
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Thoái vốn	48.016.800.000	-
	Thu hồi góp vốn HTKD	44.400.000.000	-
	Lãi phạt vi phạm hợp đồng	21.137.765.084	-
	Cổ tức được chia	-	3.693.600.000
Công ty TNHH Du Lịch TTC	Mua dịch vụ	31.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	753.101.113.428	79.863.511.291
	Đặt cọc mua nhà phố thương mại	311.050.590.690	1.000.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	277.261.538.460	24.500.000.000
	Tạm ứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	145.481.128.568	-
	Nhận tạm ứng	145.096.748.450	-
	Thanh lý khoản đầu tư	144.900.000.000	-
	Mua khoản đầu tư	144.650.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	121.283.330.203	132.253.133.848
	Thu hồi gốc cho vay	74.738.634.246	62.561.365.754
	Gốc cho vay	51.000.000.000	32.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	16.206.647.000	255.054.335
	Lãi cho vay	1.346.617.223	7.792.770.479
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Lãi đi vay	2.360.500.788	623.281.439
	Gốc đi vay	-	16.666.500.000
	Trả trước	-	1.911.437.500
Bà Phạm Thị Khuê	Gốc đi vay	1.470.000.000	-
	Hoàn trả gốc đi vay	1.470.000.000	-
	Lãi đi vay	111.501.366	-
Công ty Kim Thành	Hoàn trả gốc đi vay	-	7.300.000.000
	Lãi đi vay	-	81.000.000

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

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

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

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

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

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác dài hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Góp vốn hợp tác kinh doanh	647.930.769.235	1.003.653.846.155
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Góp vốn hợp tác kinh doanh	-	44.400.000.000
TỔNG CỘNG		647.930.769.235	1.048.053.846.155
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Mua nhà phố thương mại	34.338.118.200	4.372.505.921
Công ty TNHH Du Lịch TTC	Mua dịch vụ	31.350.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Mua hàng và dịch vụ	28.158.374.867	26.598.716.558
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Mua hàng hóa và dịch vụ	3.864.309.510	188.361.401
TỔNG CỘNG		97.710.802.577	31.159.583.880
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bán hàng và dịch vụ	54.732.893.634	22.990.970.956
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Bán hàng và dịch vụ	20.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		74.732.893.634	22.990.970.956
Người mua trả tiền trước dài hạn			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	145.096.748.450	-
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Được chi hộ	139.856.014.647	-
	Khác	4.143.211.518	-
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Lãi vay	4.293.150.688	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Lãi vay	51.076.972.336	35.808.835.350
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Lãi vay	689.582.465	164.582.465
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Khác	59.230.800	236.923.198
TỔNG CỘNG		200.118.162.454	36.210.341.013
Vay ngắn hạn (*)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Vay	272.700.000.000	58.700.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Vay	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Vay	5.000.000.000	5.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Vay	16.666.500.000	16.666.500.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Vay	-	2.180.000.000
TỔNG CỘNG		344.366.500.000	82.546.500.000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Giao dịch với bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)		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 Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	-	1.184.048.000	
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	-	222.222.224	
TỔNG CỘNG		3.774.360.408	10.487.519.452	

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	101.024.443.369	96.969.712.814
Trên 1 đến 5 năm	365.259.613.255	340.720.261.922
Trên 5 năm	632.360.878.994	667.448.757.819
TỔNG CỘNG	1.098.644.935.618	1.105.138.732.556

Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	14.369.320.523	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	51.913.745.899	22.176.000.000
Trên 5 năm	131.050.905.859	40.194.000.000
TỔNG CỘNG	197.333.972.281	67.914.000.000

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

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

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

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

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



The stamp is a red circular seal of Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín. It contains the text: "M.S.D.N: 0303316400-C.I.C.P", "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN", and "Q. TÂN BÌNH - T.P. HCM".

Võ Thanh Lâm
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2024