

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ III NĂM 2023



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2023**

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

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

### **THÔNG TIN CHUNG**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

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

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên
Bà Trần Diệp Phượng Nhi	Thành viên

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.324.650.986.054</b>	<b>3.761.004.313.864</b>
<b>110</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>24.716.904.029</b>	<b>108.934.059.032</b>
111	Tiền		2.116.113.446	22.331.395.128
112	Các khoản tương đương tiền		22.600.790.583	86.602.663.904
<b>120</b>	<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>52.446.994.888</b>	<b>62.070.029.432</b>
121	Chứng khoán kinh doanh		2.863.432	76.551.438.274
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(24.481.408.842)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	52.444.131.456	10.000.000.000
<b>130</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.739.358.372.308</b>	<b>2.127.305.734.658</b>
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	243.945.041.384	142.599.854.387
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	1.323.384.155.116	345.760.921.540
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	468.723.494.445	702.982.328.691
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	718.670.400.289	938.115.798.966
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(15.364.718.926)	(2.153.168.926)
<b>140</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.401.634.711.501</b>	<b>1.435.439.064.064</b>
141	Hàng tồn kho		1.402.615.126.149	1.436.443.989.621
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>150</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>106.494.003.328</b>	<b>27.255.426.678</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.622.769.555	6.734.678.625
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20	98.871.233.773	20.520.748.053

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.816.064.538.110</b>	<b>4.678.466.561.272</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>614.572.551.258</b>	<b>626.781.268.058</b>
216	Phải thu dài hạn khác	9	614.572.551.258	626.781.268.058
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>104.524.519.100</b>	<b>106.311.444.488</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	12	371.992.897	982.194.495
222	Nguyên giá		12.049.136.824	12.474.170.824
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.677.143.927)	(11.491.976.329)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	13	3.536.500.323	4.068.255.000
225	Nguyên giá		4.963.043.637	4.963.043.637
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.426.543.314)	(894.788.637)
227	Tài sản cố định vô hình	14	100.616.025.880	101.260.994.993
228	Nguyên giá		110.907.616.965	109.580.706.134
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.291.591.085)	(8.319.711.141)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>606.763.878.662</b>	<b>627.451.079.015</b>
231	Nguyên giá		714.638.757.004	714.638.757.004
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(107.874.878.342)	(87.187.677.989)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>330.900.000</b>
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	-	330.900.000
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>3.088.803.974.719</b>	<b>3.051.388.562.952</b>
251	Đầu tư vào công ty con		2.528.754.674.561	2.528.754.674.561
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.000.000.000	1.000.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		597.298.450.491	567.648.450.491
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(43.249.150.333)	(51.014.562.100)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>401.399.614.371</b>	<b>266.203.306.759</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	401.399.614.371	266.203.306.759
<b>270</b>	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>		<b>9.140.715.524.164</b>	<b>8.439.470.875.136</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.311.739.094.352</b>	<b>3.669.003.266.720</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.172.202.170.388</b>	<b>2.990.865.113.868</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	213.413.129.956	195.889.802.144
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	529.482.004.917	467.624.566.820
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	41.603.073.524	83.580.496.369
314	Phải trả người lao động		14.182.817.509	3.695.474.007
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	292.351.828.163	379.395.017.578
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	6.907.367.756	10.841.389.382
319	Phải trả ngắn hạn khác	23	753.691.420.571	938.467.904.068
320	Vay ngắn hạn	24	1.283.490.039.810	874.074.960.569
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.080.488.182	37.295.502.931
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.139.536.923.964</b>	<b>678.138.152.852</b>
333	Chi phí phải trả dài hạn	21	93.927.687.101	102.376.053.565
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	18.537.749.388	3.538.018.832
337	Phải trả dài hạn khác	23	77.735.110.733	189.988.197.236
338	Vay dài hạn	24	949.336.376.742	382.235.883.219
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.828.976.429.812</b>	<b>4.770.467.608.416</b>
<b>410</b>	<b>Vốn cổ phần</b>	<b>25</b>	<b>4.828.976.429.812</b>	<b>4.770.467.608.416</b>
411	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	Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	333.103.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	152.607.772.601
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		361.756.833.478	303.248.012.082
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		303.248.012.082	75.824.507.554
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		58.508.821.396	227.423.504.528
<b>440</b>	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.140.715.524.164</b>	<b>8.439.470.875.136</b>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	30/09/2022 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.245.733.526	60.562.788.969	510.526.058.771
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(5.707.478.170)	(5.707.478.170)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.245.733.526	54.855.310.799	504.818.580.601
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(71.496.966.455)	(23.271.540.291)	(364.983.365.280)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.748.767.071	31.583.770.508	139.835.215.321
21	Doanh thu hoạt động tài chính	64.801.853.899	44.953.026.713	247.238.703.296
22	Chi phí tài chính	(73.617.113.370)	(18.682.470.942)	(154.590.552.638)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(72.142.645.354)	(35.235.824.844)	(106.167.291.058)
25	Chi phí bán hàng	(3.381.660.828)	(6.890.644.918)	(45.518.734.174)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(10.535.795.922)	(18.543.420.920)	(54.923.708.038)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.016.050.850	32.420.260.441	132.040.923.767
31	Thu nhập khác	425.957.139	1.746.635.143	2.228.342.114
32	Chi phí khác	(596.992.948)	(471.949.406)	(2.153.447.395)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác	(171.035.809)	1.274.685.737	74.894.719
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.845.015.041	33.694.946.178	132.115.818.486



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

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

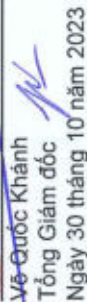
Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày			
		Quý 3/2023 VND	Quý 3/2022 VND	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành		(6.962.162.421)	(509.587.322)	(27.421.405.688)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.331.411.770	26.732.783.757	58.508.821.396	104.694.412.798



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
		30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>59.018.408.718</b>	<b>132.115.818.486</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	23.801.036.572	21.150.405.728
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(19.059.781.518)	22.866.437.632
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(224.326.278.151)	(247.238.703.296)
06	Chi phí lãi vay	183.250.564.622	106.167.291.058
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>22.683.950.243</b>	<b>35.061.249.608</b>
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	(1.161.593.265.519)	(123.911.340.560)
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	33.828.863.472	(55.351.835.931)
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	(246.926.679.351)	(385.642.334.614)
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	(136.084.398.542)	14.339.004.112
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	76.548.574.842	(2.863.432)
14	Tiền lãi vay đã trả	(259.235.012.053)	(159.719.583.971)
15	Thuế TNDN đã nộp	(10.147.590.895)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(215.014.749)	(9.063.409.230)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(1.681.140.572.552)</b>	<b>(684.291.114.018)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(1.961.610.859)	(2.349.662.285)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm	(338.315.800.000)	(351.070.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	571.694.634.246	900.760.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	(119.950.000.000)	(343.334.094.981)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	120.150.000.000	103.738.993.753
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	388.790.621.398	93.684.235.479
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>620.407.844.785</b>	<b>401.429.471.966</b>

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

Mã số	Thuyết minh	Kỳ kế toán kết thúc ngày		
		30/09/2023 VND	30/09/2022 VND	
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.584.124.217.974	676.996.813.738
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(606.643.045.182)	(358.823.184.444)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	24	(965.600.028)	(801.066.693)
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		<b>976.515.572.764</b>	<b>317.372.562.601</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>(84.217.155.003)</b>	<b>34.510.920.549</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	108.934.059.032	29.439.120.468
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	<b>24.716.904.029</b>	<b>63.950.041.017</b>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2023**

**1 THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động kinh doanh chính hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính, tư vấn đầu tư; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; quản lý bất động sản; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; hoạt động kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 là 121 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 123).

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

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

Mẫu số B 09a – DN

**1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

STT	Tên	Địa điểm	Tình trạng	Hoạt động kinh doanh chính	30/09/2023		31/12/2022	
					Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>I - Công ty con</b>								
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	TP. Hồ Chí Minh ("TP.HCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00	50,00	50,00
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	99,89	99,89	99,89	99,89
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	TP.HCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20	92,20	92,20
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17	90,17	90,17
6	Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TP.HCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00	74,00	74,00
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hưng Anh Năm	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00	95,00	95,00
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68	94,68	94,68	94,68
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TP.HCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	TP.HCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00	61,00	61,00
<b>II - Công ty liên kết</b>								
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (*)	TP.HCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	50,00	49,89

(\*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.2)

## 2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này; Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023.

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

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

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

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

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VND").

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu 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. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

#### 3.6 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 riêng khi phát sinh.



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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

#### 3.11 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty khác được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

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

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

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.14 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*  
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*  
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*  
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

#### 3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

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

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

#### 3.17 Chi phí tài chính

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

#### 3.18 Chi phí bán hàng

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

#### 3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.20 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.21 Các bên liên quan**

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

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

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Tiền mặt	90.568.000	-
Tiền gửi ngân hàng	2.025.545.446	22.331.395.128
Các khoản tương đương tiền (*)	22.600.790.583	86.602.663.904
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.716.904.029</b>	<b>108.934.059.032</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất 4,2%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24.1).

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 5,0% đến 8,2%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 8,5%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

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

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải thu các bên khác	118.274.561.664	118.475.073.927
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Khác (*)	94.364.668.975	94.565.181.238
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	125.670.479.720	24.124.780.460
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>243.945.041.384</b>	<b>142.599.854.387</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.354.365.714)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>229.590.675.670</b>	<b>141.457.038.673</b>

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

## 7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Trả trước cho người bán	380.082.610.460	339.874.542.759
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	42.883.958.904	48.249.506.849
- Khác	109.842.865.845	64.269.250.199
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	943.301.544.656	5.886.378.781
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.323.384.155.116</b>	<b>345.760.921.540</b>

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

## 8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Cho vay bên liên quan (i) (Thuyết minh số 32)	151.917.000.000	411.411.634.246
Cho vay bên khác (ii)	316.806.494.445	291.570.694.445
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>468.723.494.445</b>	<b>702.982.328.691</b>

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

Bên vay	30/09/2023 VND	Ngày đáo hạn
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	5.130.000.000	Tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	146.787.000.000	Tháng 11 năm 2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.917.000.000</b>	

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản cho vay bên liên quan có mức lãi suất dao động từ 10,5%/năm đến 12,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,5%/năm đến 13,0%/năm).

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, một phần khoản cho vay bên liên quan được đảm bảo bằng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất.

**8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

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

<i>Bên vay</i>	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>
Công ty Cổ phần Nội Thất 68	73.435.800.000	Tháng 06 năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tàn Sơn Nhất	61.845.000.000	Tháng 11 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 11 năm 2023
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản DHA	3.000.000.000	Tháng 3 năm 2024
Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh An Việt	2.000.000.000	Tháng 2 năm 2024
Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Tháng 11 năm 2023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>316.806.494.445</b>	

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản cho vay tín chấp bên khác có mức lãi suất dao động từ 10,0%/năm đến 14,6%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,0%/năm đến 12,5%/năm).

**9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<b>30/09/2023</b> <b>VND</b>	<b>31/12/2022</b> <b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>718.670.400.289</b>	<b>938.115.798.966</b>
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay và hợp tác kinh doanh	493.629.806.686	533.477.858.602
Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	62.349.224.992	214.071.033.992
Phải thu ủy thác đầu tư	87.851.582.390	88.257.305.581
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	21.693.173.667	8.387.173.667
Đặt cọc	294.400.000	57.644.400.000
Tạm ứng cho nhân viên	17.006.961.375	7.090.319.057
Khác	35.845.251.179	29.187.708.067
<b>Dài hạn</b>	<b>614.572.551.258</b>	<b>626.781.268.058</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	555.481.847.398	574.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	17.090.703.860	10.499.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.333.242.951.547</b>	<b>1.564.897.067.024</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.332.232.598.335</b>	<b>1.563.886.713.812</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	972.578.649.351	1.163.784.082.577
<i>Phải thu các bên khác</i>	360.664.302.196	401.112.984.447

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần 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 và Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng về phát triển dự án Trung tâm Cao ốc Phục hợp Nguyễn Kim tại 46 Điện Biên Phủ, Quận Thanh Khê, Thành phố Đà Nẵng.



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

- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu Tư và Vận Tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, TP.HCM.

**10 HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Bất động sản dở dang (*)	1.288.890.882.998	1.279.914.119.284
Hàng hóa bất động sản	92.365.785.439	92.548.182.995
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	19.866.744.424	42.636.577.055
Khác	1.491.713.288	21.345.110.287
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.402.615.126.149</b>	<b>1.436.443.989.621</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(980.414.648)	(1.004.925.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.401.634.711.501</b>	<b>1.435.439.064.064</b>

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 24.2*).

**Chi phí lãi vay vốn hóa**

- (\*) Trong kỳ, Công ty không phát sinh chi phí lãi vay vốn hóa vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 9.018.575.334 VND).

**11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>7.622.769.555</b>	<b>6.734.678.625</b>
Chi phí môi giới	4.779.400.003	4.779.400.003
Công cụ, dụng cụ	666.494.370	1.955.278.622
Khác	2.176.875.182	-
<b>Dài hạn</b>	<b>401.399.614.371</b>	<b>266.203.306.759</b>
Chi phí môi giới, nhà mẫu	329.520.198.611	235.600.995.152
Chi phí thuê đất, mặt bằng	65.726.961.068	26.355.551.591
Công cụ, dụng cụ	6.152.454.692	4.246.760.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>409.022.383.926</b>	<b>272.937.985.384</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	525.124.990	11.949.045.834	12.474.170.824
Thanh lý trong kỳ	-	(425.034.000)	(425.034.000)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	525.124.990	11.524.011.834	12.049.136.824
<b>Trong đó:</b>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	525.124.990	7.362.403.470	7.887.528.460
<b>Khấu hao lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(525.124.990)	(10.966.851.339)	(11.491.976.329)
Khấu hao trong kỳ	-	(610.201.598)	(610.201.598)
Thanh lý trong kỳ	-	425.034.000	425.034.000
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	(525.124.990)	(11.152.018.937)	(11.677.143.927)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	982.194.495	982.194.495
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	-	371.992.897	371.992.897

## 13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	4.963.043.637
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>4.963.043.637</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(894.788.637)
Khấu hao trong kỳ	(531.754.677)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>(1.426.543.314)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>4.068.255.000</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u><u>3.536.500.323</u></u>

## 14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	90.175.781.818	19.404.924.316	109.580.706.134
Mua trong kỳ	-	322.810.831	322.810.831
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	1.004.100.000	1.004.100.000
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>90.175.781.818</u>	<u>20.731.835.147</u>	<u>110.907.616.965</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã hao mòn hết	-	267.000.000	267.000.000
<b>Hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(8.319.711.141)	(8.319.711.141)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.971.879.944)	(1.971.879.944)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>-</u>	<u>(10.291.591.085)</u>	<u>(10.291.591.085)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>11.085.213.175</u>	<u>101.260.994.993</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>90.175.781.818</u>	<u>10.440.244.062</u>	<u>100.616.025.880</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)	90.175.781.818	-	90.175.781.818

## 15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
<b>Nguyên giá</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	714.638.757.004
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>714.638.757.004</u>
<b>Khấu hao lũy kế</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	(87.187.677.989)
Khấu hao trong kỳ	(20.687.200.353)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>(107.874.878.342)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>627.451.079.015</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2023	<u>606.763.878.662</u>

## 16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Phần mềm quản lý vận hành tòa nhà	-	330.900.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>330.900.000</b>

## 17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Đầu tư vào công ty con ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	2.528.754.674.561	2.528.754.674.561
Đầu tư vào công ty liên kết ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	1.000.000.000	1.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 17.3</i> )	597.298.450.491	567.648.450.491
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 17.4</i> )	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.132.053.125.052</b>	<b>3.102.403.125.052</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(43.249.150.333)	(51.014.562.100)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>3.088.803.974.719</b>	<b>3.051.388.562.952</b>

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

Mẫu số B 09a – DN

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

**17.1 Đầu tư vào công ty con**

STT	Tên công ty	30/09/2023			31/12/2022		
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
2	Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	50,00	5.000.000.000	-	50,00	5.000.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn	99,89	234.112.145.583	(12.703.993.442)	99,89	234.112.145.583	(21.099.376.019)
4	Công ty Cổ phần Thương Tín Tau Cước	92,20	293.940.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
5	Công ty Cổ phần Mai Lan	90,17	145.937.003.328	-	90,17	145.937.003.328	-
6	Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hưng Anh Năm	95,00	680.940.335.000	(16.566.955.757)	95,00	680.940.335.000	(17.233.978.561)
8	Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	94,68	640.031.966.650	(10.390.005.896)	94,68	640.031.966.650	(10.192.639.759)
9	Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
10	Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	100,00	50.000.000	(46.647.072)	100,00	50.000.000	(42.654.244)
11	Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	61,00	13.443.000.000	(113.185.065)	61,00	13.443.000.000	(108.355.282)
			<b>2.528.754.674.561</b>	<b>(39.820.787.232)</b>		<b>2.528.754.674.561</b>	<b>(48.677.003.865)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	30/09/2023			31/12/2022		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (i)	50,00	1.000.000.000	(811.000.642)	50,00	1.000.000.000	(811.000.642)
		<u>1.000.000.000</u>	<u>(811.000.642)</u>		<u>1.000.000.000</u>	<u>(811.000.642)</u>

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

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 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.

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

Mẫu số B 09a – DN

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

**17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

STT	Tên công ty	30/09/2023		31/12/2022			
		Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
1	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-
2	Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thánh Công	3,69	123.186.700.000	-	7,13	238.186.700.000	-
3	Công ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	19,88	311.215.800.000	-
4	Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(2.617.362.459)	4,00	18.230.998.907	(1.526.557.593)
5	Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	5,54	144.650.000.000	-	-	-	-
			<b>597.298.450.491</b>	<b>(2.617.362.459)</b>		<b>567.648.450.491</b>	<b>(1.526.557.593)</b>

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 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.

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc là 84 tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 9,9%/ năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7,5%/năm).



## 18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Phải trả các bên khác	122.484.722.553	156.012.258.497
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	26.416.358.760	59.916.358.760
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Vận Tài Việt Nam	37.811.418.496	27.459.671.188
- Khác	58.256.945.297	68.636.228.549
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	90.928.407.403	39.877.543.647
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>213.413.129.956</u></b>	<b><u>195.889.802.144</u></b>

## 19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Các bên khác	386.848.555.120	378.991.117.023
- Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	26.464.798.186	43.773.798.186
- Công Ty CP Xây Dựng Và Kết Cấu Thép Đại Tín	57.000.000.000	-
- Khác (i)	303.383.756.934	335.217.318.837
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	142.633.449.797	88.633.449.797
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>529.482.004.917</u></b>	<b><u>467.624.566.820</u></b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Tại ngày 30/09/2023 VND
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.347.548.617	509.587.322	(10.147.590.895)	36.709.545.044
Thuế giá trị gia tăng	27.869.037.096	20.416.905.698	(47.071.993.734)	1.213.949.060
Thuế thu nhập cá nhân	9.334.485.517	4.482.496.673	(10.166.827.909)	3.650.154.281
Thuế, phí và lệ phí khác	29.425.139	7.684.152.892	(7.684.152.892)	29.425.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.580.496.369</b>	<b>33.093.142.585</b>	<b>(75.070.565.430)</b>	<b>41.603.073.524</b>
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20.520.748.053	98.767.391.418	(20.416.905.698)	98.871.233.773
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.520.748.053</b>	<b>98.767.391.418</b>	<b>(20.416.905.698)</b>	<b>98.871.233.773</b>

**21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>292.351.828.163</b>	<b>379.395.017.578</b>
Chi phí xây dựng dự án	237.034.567.237	239.168.302.788
Chi phí lãi vay	48.894.210.437	132.208.607.460
Khác	6.423.050.489	8.018.107.330
<b>Dài hạn</b>	<b>93.927.687.101</b>	<b>102.376.053.565</b>
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	93.927.687.101	102.376.053.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>386.279.515.264</b>	<b>481.771.071.143</b>

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

**22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

Số dư này thể hiện khoản tiền cho thuê nhận trước từ việc cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

**23 PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>753.691.420.571</b>	<b>938.467.904.068</b>
Tiền đặt cọc từ khách hàng để mua căn hộ	463.816.865.835	489.342.549.385
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	46.069.142.934	358.512.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	29.468.986.689	31.319.847.853
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.155.075.350	11.917.168.030
Lãi vay phải trả	24.054.163.722	16.724.214.130
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	160.419.791.041	26.944.729.670
<b>Dài hạn</b>	<b>77.735.110.733</b>	<b>189.988.197.236</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	30.950.000.000	144.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	46.785.110.733	45.488.197.236
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>831.426.531.304</b>	<b>1.128.456.101.304</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>603.263.718.880</i>	<i>1.068.697.201.704</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>228.162.812.424</i>	<i>59.758.899.600</i>

(i) 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) Khoản đầu tư nhận từ Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp 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

Mẫu số B 09a – DN

24 VAY

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 30/09/2023 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>874.074.960.569</b>	<b>776.943.487.974</b>	<b>(607.608.645.210)</b>	<b>240.080.236.477</b>	<b>1.283.490.039.810</b>
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.3)	527.825.217.060	463.894.710.708	(258.560.193.481)	-	733.159.734.287
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	228.063.553.752	313.048.777.266	(268.035.967.815)	-	273.076.363.203
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	117.392.316.600	-	(80.046.883.886)	238.885.487.450	276.230.920.164
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.4)	793.873.157	-	(965.600.028)	1.194.749.027	1.023.022.156
<b>Dài hạn</b>	<b>382.235.883.219</b>	<b>807.180.730.000</b>	<b>-</b>	<b>(240.080.236.477)</b>	<b>949.336.376.742</b>
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	380.712.067.542	807.180.730.000	-	(238.885.487.450)	949.007.310.092
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 24.4)	1.523.815.677	-	-	(1.194.749.027)	329.066.650
	<b>1.256.310.843.788</b>	<b>1.584.124.217.974</b>	<b>(607.608.645.210)</b>	<b>-</b>	<b>2.232.826.416.552</b>
<b>Trong đó:</b>					
Vay từ bên khác	1.162.514.343.788				1.954.054.916.552
Vay từ bên liên quan	93.796.500.000				278.771.500.000

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

Mẫu số B 09a – DN

**24 VAY (tiếp theo)**

**24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

<b>Bên cho vay</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam	206.482.710.082	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 8 năm 2024	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Quận Tân Phú, TP.Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	23.550.367.874	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 9 năm 2023	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất tại Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh	30.885.065.226	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 3 năm 2024	Thửa đất tại Quận 7, TP.Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	12.158.220.021	Từ tháng 11 năm 2023 đến tháng 6 năm 2024	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng tại dự án;
	<b>273.076.363.203</b>		(3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 5,05%/năm đến 11%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 6,4%/năm đến 10,5%/năm).

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

Mẫu số B 09a – DN

**24 VAY (tiếp theo)**

**24.2 Vay dài hạn ngân hàng**

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

<b>Bên cho vay</b>	<b>30/09/2023</b>	<b>Ngày đáo hạn</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á	481.788.603.564	Từ tháng 5 năm 2025 đến tháng 2 năm 2028	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Toàn bộ tài sản gắn liền với đất của dự án Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh và Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng cho thuê mặt bằng tại dự án; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba; (4) Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án tại Quận 5, TP. Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phương Đông	743.449.626.692	Từ tháng 6 năm 2027 đến tháng 10 năm 2030	(1) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; (2) Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất tại Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; (3) Một số cổ phần thuộc sở hữu của bên thứ ba. (4) Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán công trình xây dựng thuộc dự án tại Thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
<b>Trong đó:</b>	<b>1.225.238.230.256</b>		
Vay dài hạn	949.007.310.092		
Vay dài hạn đến hạn trả	276.230.920.164		

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại có mức lãi suất dao động từ 11,4%/năm đến 13%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 10,7%/năm đến 14,0%/năm).

## 24 VAY (tiếp theo)

## 24.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
Vay từ cá nhân	416.054.734.287	354.669.058.406
Vay từ tổ chức	317.105.000.000	173.156.158.654
<i>Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín</i>	15.300.000.000	18.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đồng Sài Gòn</i>	5.680.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management</i>	425.000.000	430.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công</i>	240.700.000.000	58.700.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công</i>	50.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh</i>	-	48.640.000.000
<i>Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh</i>	-	12.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</i>	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Công ty Cổ Phần Năng Lượng TTC</i>	-	-
<i>Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset</i>	-	30.386.158.654
	<b>733.159.734.287</b>	<b>527.825.217.060</b>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, các khoản vay tín chấp từ các cá nhân và tổ chức có mức lãi suất dao động từ 6,0%/năm đến 13,5%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 6,0%/năm đến 13,0%/năm).

## 24.4 Nợ thuê tài chính

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

	30/09/2023 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích
Khoản 1	163.999.980	Tháng 3 năm 2024	9,7	Mua tài sản cố định
Khoản 2	200.888.836	Tháng 5 năm 2024	9,7	Mua tài sản cố định
Khoản 3	987.199.990	Tháng 3 năm 2025	9,7	Mua tài sản cố định
	<b>1.352.088.806</b>			

Trong đó:

Nợ thuê tài chính đến hạn trả	1.023.022.156
Nợ thuê tài chính dài hạn	329.066.650

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

**Mẫu số B 09a – DN**

**25 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	146.172.220.708	24.890.292.522	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	227.423.504.528	227.423.504.528
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	303.248.012.082	4.770.467.608.416



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

Mẫu số B 09a – DN

**25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày ngày 30 tháng 9 năm 2023						
Vào ngày ngày 1 tháng 1 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	303.248.012.082	4.770.467.608.416
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	58.508.821.396	58.508.821.396
Vào ngày ngày 30 tháng 9 năm 2023	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	361.756.833.478	4.828.976.429.812

## 25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

## 25.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	30/09/2023	31/12/2022
Cổ phiếu được phép phát hành	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	395.661.775

## 25.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023	31/12/2022
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu năm	3.956.617.750.000	3.956.617.750.000
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	-	-
Số cuối năm	<b>3.956.617.750.000</b>	<b>3.956.617.750.000</b>
<i>Cổ tức đã công bố</i>	-	293.054.720.000
<i>Cổ tức đã trả bằng cổ phiếu</i>	-	293.054.720.000

## 26 DOANH THU

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>216.271.645.841</b>	<b>510.526.058.771</b>
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	312.898.940.417
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	78.094.483.607	70.433.255.150
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	80.109.841.437	41.066.523.097
Doanh thu từ bán hàng hóa	46.035.389.672	-
Doanh thu từ dịch vụ khác	12.031.931.125	11.135.814.757
<b>Các khoản giảm trừ</b>		
Hàng bán bị trả lại	(18.181.820)	(5.655.179.000)
Giảm giá hàng bán	-	(52.299.170)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>216.253.464.021</b>	<b>504.818.580.601</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên thứ ba	159.980.135.819	475.558.264.481
Doanh thu với bên liên quan <i>(Thuyết minh số 32)</i>	56.273.328.202	29.260.316.120

## 26 DOANH THU (tiếp theo)

## 26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	3.684.465.707	3.738.024.436
Thu nhập từ lãi cho vay	48.248.849.531	59.246.445.280
Cổ tức, lợi nhuận được chia	86.116.191.000	4.763.734.000
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	59.171.254.244	179.490.499.580
Thu nhập từ lãi hoạt động đầu tư	29.900.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>227.120.760.482</b>	<b>247.238.703.296</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	228.945.841.848
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	74.991.525.350
Giá vốn dịch vụ cho thuê	34.514.963.661	29.026.107.810
Giá vốn dịch vụ bất động sản	65.068.195.554	23.069.007.955
Giá vốn bán hàng hóa	40.533.992.043	-
Giá vốn dịch vụ khác	11.427.167.237	9.415.204.317
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(464.322.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>151.544.318.495</b>	<b>364.983.365.280</b>

## 28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
Chi phí lãi vay	183.250.564.622	106.167.291.058
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	2.794.482.331	2.022.660.930
Lỗ từ hoạt động đầu tư	3.112.502.442	21.115.680.383
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(32.246.820.609)	23.330.759.632
Chi phí tài chính khác	2.404.363.681	1.954.160.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.315.092.467</b>	<b>154.590.552.638</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>12.440.648.881</b>	<b>45.518.734.174</b>
Chi phí nhân viên	6.520.381.220	6.628.376.830
Chi phí môi giới, quảng cáo	2.484.310.723	31.194.279.898
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.961.834.128	6.277.889.518
Chi phí khác	1.474.122.810	1.418.187.928
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>53.994.399.390</b>	<b>54.923.708.038</b>
Chi phí nhân viên	18.366.085.480	20.343.906.431
Chi phí thiết bị văn phòng	408.577.575	764.998.969
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.663.150.783	2.470.892.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.964.598.620	27.596.757.899
Chi phí khác	15.591.986.932	3.747.152.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>66.435.048.271</b>	<b>100.442.442.212</b>

## 30 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023 VND	30/09/2022 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>5.019.582.720</b>	<b>2.228.342.114</b>
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	-	571.161.626
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	4.907.777.539	1.488.734.090
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	94.234.826	120.968.375
Khác	17.570.355	47.478.023
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.080.939.272</b>	<b>2.153.447.395</b>
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	4.197.353.778	1.595.740.916
Khác	7.883.585.494	557.706.479
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>(7.061.356.552)</b>	<b>74.894.719</b>

**31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.513.603.271	27.421.405.688
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(1.004.015.949)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>509.587.322</b>	<b>27.421.405.688</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/09/2023	30/09/2022
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>59.018.408.718</b>	<b>132.115.818.486</b>
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	11.803.681.744	26.423.163.697
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.225.568.519	998.241.991
Chi phí lãi vay không được trừ	4.707.591.209	-
Thu nhập từ cổ tức	(17.223.238.200)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	(1.004.015.949)	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>509.587.323</b>	<b>27.421.405.688</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 như sau:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đặng Hồng Anh	Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Thành viên UBKT
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc

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

## 32.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc	Kỳ kế toán kết thúc
		ngày 30/09/2023 VND	ngày 30/09/2022 VND
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	204.465.539	209.163.906
	Mua dịch vụ	-	1.013.630.624
	Góp vốn HTKD	13.306.000.000	-
	Lợi nhuận được chia	4.200.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	1.558.361.284	63.235.602
	Mua dịch vụ	21.978.896.927	22.536.004.944
	Hoàn trả gốc đi vay	2.700.000.000	-
	Lãi đi vay	1.370.794.524	-
	Mua tài sản cố định	322.810.831	-
	Trả trước	2.176.875.182	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Cung cấp dịch vụ	468.427.069	563.004.741
	Chuyển nhượng cổ phần	-	14.335.586.000
	Gốc đi vay	5.680.000.000	-
	Lãi đi vay	19.814.795	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Cung cấp dịch vụ	325.479.861	25.989.970.919
	Mua dịch vụ	5.316.183.000	1.557.438.840
	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.503.379.000
	Cổ tức được chia	81.916.191.000	-
	Trả trước	126.238.239.385	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	188.151.741	243.213.849
	Mua dịch vụ	159.096.208	-
	Gốc cho vay	39.075.000.000	38.610.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	64.011.000.000	63.000.000.000
	Lãi cho vay	163.529.851	2.973.875.458
	Trả trước	10.062.834.948	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Cung cấp dịch vụ	38.017.195.910	102.952.001
	Góp vốn	-	8.839.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Gốc cho vay	21.645.000.000	-
	Thu hồi gốc cho vay	20.300.000.000	-
	Lãi cho vay	1.375.725.891	-
	Góp vốn HTKD	180.000.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	17.192.547.943	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Hoàn trả gốc đi vay	5.000.000	-
	Lãi đi vay	18.747.120	18.943.562

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

## 32.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2023 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Lãi đi vay	-	81.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Cung cấp dịch vụ	1.184.246.798	1.835.041.767
	Mua dịch vụ	1.496.561.360	3.203.232.300
	Gốc cho vay	97.030.000.000	111.650.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	329.095.000.000	544.020.000.000
	Lãi cho vay	24.739.206.078	32.309.096.310
	Lợi nhuận HTKD	-	137.040.822.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Mua hàng hóa	-	16.001.546.402
	Mua dịch vụ	6.563.734.000	10.060.897.940
	Gốc đi vay	254.100.000.000	31.700.000.000
	Hoàn trả gốc đi vay	72.100.000.000	6.000.000.000
	Lãi đi vay	8.972.117.808	279.564.383
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Cung cấp dịch vụ	14.327.000.000	253.733.335
	Gốc cho vay	51.000.000.000	30.000.000.000
	Thu hồi gốc cho vay	54.838.634.246	13.000.000.000
	Lãi cho vay	463.706.265	2.547.383.556
	Góp vốn HTKD	-	390.000.000.000
	Thu hồi góp vốn HTKD	198.800.000.000	-
	Lợi nhuận HTKD	41.978.706.301	42.449.677.580
	Trả trước	821.415.165.875	-
	Chuyển nhượng cổ phần	144.900.000.000	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	144.650.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Gốc đi vay	-	16.666.500.000
	Lãi đi vay	1.828.999.253	311.640.719
	Trả trước	-	1.911.437.500



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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư với các bên liên quan được trình bày như sau:

	30/09/2023 VND	31/12/2022 VND
<b>(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	301.605.525	76.693.432
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	1.628.582.492	23.186.387
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	160.595.228	175.548.183
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	550.810.621	192.782.775
Công ty Cổ phần Mai Lan	1.048.751.024	841.784.110
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	41.799.115.501	9.900.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	31.437.964.049	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	23.993.055.280	22.690.383.804
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	24.750.000.000	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	-	114.501.769
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>125.670.479.720</u></b>	<b><u>24.124.780.460</u></b>
<b>(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	69.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	27.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.974.941.281	2.974.941.281
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	822.415.165.875	1.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	1.911.437.500	1.911.437.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>943.301.544.656</u></b>	<b><u>5.886.378.781</u></b>
<b>(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>		
Công ty Cổ phần Mai Lan	-	24.936.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	5.130.000.000	3.785.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	146.787.000.000	378.852.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	-	3.838.634.246
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>151.917.000.000</u></b>	<b><u>411.411.634.246</u></b>

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

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

## (iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9)

**Ngắn hạn**

Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	28.972.268.064	11.466.268.064
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	1.296.254.808	129.108.671
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	45.883.595.428	199.805.404.428
Công ty Cổ phần Mai Lan	1.082.579.636	7.666.849.213
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	18.588.917.123	20.643.289
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	262.679.627.488	303.440.421.410
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	74.784.123.604	50.341.287.097
Bà Nguyễn Thủy Vân	-	38.394.100.405

**Dài hạn**

Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	5.571.283.200	-
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	180.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	353.700.000.000	552.500.000.000

**TỔNG CỘNG**

<b>972.578.649.351</b>	<b>1.163.784.082.577</b>
------------------------	--------------------------

## (v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)

Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn	-	214.453.167
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn	2.443.790.515	5.285.785.266
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	38.281.591.116	468.768.202
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	4.172.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	16.958.059.230	25.363.570.470
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	29.072.505.921	4.372.505.921
<b>90.928.407.403</b>	<b>39.877.543.647</b>	

## (vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)

Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
Công Ty Cổ phần May Tiến Phát	19.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	35.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>142.633.449.797</b>	<b>88.633.449.797</b>

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

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

*(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 23)*

Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	1.530.004.879	125.589.041
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	19.814.795	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	25.200.000.000	14.000.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	50.000.000	-
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	539.000.000	539.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	5.373.410.783	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	222.222.329	203.475.209
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.563.452.108	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	43.726.892.883	35.808.835.350
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	140.856.014.647	-
	<b>228.162.812.424</b>	<b>59.758.899.600</b>

*(viii) Vay (Thuyết minh số 24)*

Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	15.300.000.000	18.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	5.680.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	425.000.000	430.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	240.700.000.000	58.700.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	16.666.500.000	16.666.500.000
	<b>278.771.500.000</b>	<b>93.796.500.000</b>

33 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc  
Ngày 30 tháng 10 năm 2023

