

**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 2022



# 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 - 58

# 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 cổ phiếu 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 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.

### 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	bỗ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch	bỗ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Vũ Quốc Khanh	Thành viên	bỗ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	
	Thành viên độc lập	

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

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Quốc Khanh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022
Bà Lê Trần Bích Thủy	Phó Tổng Giám đốc	bỗ nhiệm ngày 4 tháng 4 tháng 2022
	Phó Tổng Giám đốc	

# 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 từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 5 tháng 5 năm 2022 là Bà Nguyễn Thùy Vân và từ ngày 6 tháng 5 năm 2022 đến ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

## 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") 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 2022.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐÓI 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 số 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 số 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 rằng Tập đoàn 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 2022, 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 Quốc Khanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12071824/22994443-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 2023, và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 kèm theo.

### *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 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 2022, 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



Lê Vũ Trường  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1588-2023-004-1

Trần Thanh Thúy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.000.405.698.832</b>	<b>6.722.441.165.232</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	<b>121.781.677.897</b>	<b>40.948.032.398</b>
111	1. Tiền		25.179.013.993	26.318.505.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		96.602.663.904	14.629.527.155
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>62.672.729.432</b>	<b>90.949.087.204</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	76.551.438.274	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(24.481.408.842)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	10.602.700.000	90.949.087.204
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>2.980.933.129.171</b>	<b>3.768.025.429.793</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	216.073.177.843	241.137.045.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	386.532.752.341	652.232.599.725
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	1.446.924.328.691	2.030.683.588.834
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	933.556.039.222	846.125.364.173
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	<b>2.776.108.098.042</b>	<b>2.795.520.723.543</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.777.113.023.599	2.796.989.971.100
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>58.910.064.290</b>	<b>26.997.892.294</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.093.381.660	10.909.706.828
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	51.815.989.439	15.300.761.760
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	693.191	787.423.706

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.690.870.253.281</b>	<b>3.074.821.910.075</b>
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<b>1.267.057.114.213</b>	<b>1.061.098.085.640</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		-	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	1.267.057.114.213	1.060.401.268.058
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<b>204.134.068.032</b>	<b>206.981.143.584</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.288.052.476	2.410.285.509
222	Nguyên giá		14.201.778.298	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.913.725.822)	(13.421.040.940)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	4.068.255.000	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị hao mòn lũy kế		(894.788.637)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	198.777.760.556	202.390.072.731
228	Nguyên giá		230.598.515.615	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(31.820.755.059)	(29.160.707.481)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	15	<b>892.125.021.127</b>	<b>604.547.333.304</b>
231	1. Nguyên giá		990.146.280.377	674.101.555.753
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(98.021.259.250)	(69.554.222.449)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		<b>330.900.000</b>	<b>2.757.775.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	330.900.000	2.757.775.000
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	17	<b>1.004.524.300.624</b>	<b>874.821.023.292</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		116.481.688.431	114.893.304.688
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		883.702.387.584	755.519.262.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(659.775.391)	(591.543.980)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<b>322.698.849.285</b>	<b>324.616.549.255</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	246.015.868.458	234.449.445.189
262	2. Tài sản thuê hoán lại	33.3	2.520.303.014	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	18	74.162.677.813	87.646.801.052
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.691.275.952.113</b>	<b>9.797.263.075.307</b>

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.623.249.648.985</b>	<b>4.764.371.280.314</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.383.318.207.499</b>	<b>3.438.051.200.150</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	210.467.714.989	85.149.670.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	529.715.305.057	1.355.558.480.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	138.914.267.276	143.610.672.116
314	4. Phải trả người lao động		6.090.348.906	1.335.486.470
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	422.733.438.269	368.653.201.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	30.442.397.836	42.075.977.370
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	930.683.403.541	619.214.366.290
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25	1.071.405.932.293	788.219.626.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.15	42.865.399.332	34.233.718.542
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.239.931.441.486</b>	<b>1.326.320.080.164</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	102.376.053.565	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	3.538.018.832	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	203.519.106.264	301.984.214.034
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	25	837.942.360.870	777.851.644.675
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	92.555.901.955	99.153.532.199
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.068.026.303.128</b>	<b>5.032.891.794.993</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>5.068.026.303.128</b>	<b>5.032.891.794.993</b>
411	1. Vốn cổ phần	26	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.103.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	26	156.557.329.395	150.121.777.502
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	391.519.407.503	661.111.130.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		341.368.737.764	473.970.795.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong năm		50.150.669.739	187.140.334.951
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	205.337.742.497	199.947.783.731
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.691.275.952.113</b>	<b>9.797.263.075.307</b>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khanh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VND	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	898.962.649.120	1.692.449.709.553
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(5.707.478.170)	(9.265.591.533)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	893.255.170.950	1.683.184.118.020
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(650.224.201.125)	(1.370.754.412.138)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		243.030.969.825	312.429.705.882
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	405.555.024.700	515.806.002.857
22	7. Chi phí tài chính	30	(398.540.955.801)	(407.659.106.702)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(310.571.740.870)	(396.209.819.043)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	14.244.588.846	15.737.135.324
25	9. Chi phí bán hàng	31	(78.899.943.297)	(114.334.980.080)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(105.723.725.146)	(89.318.529.160)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		79.665.959.127	232.660.228.121
31	12. Thu nhập khác	32	3.630.147.370	33.025.796.166
32	13. Chi phí khác	32	(4.375.324.799)	(23.649.058.451)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác	32	(745.177.429)	9.376.737.715
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		78.920.781.698	242.036.965.836
51	16. Thu nhập thuế TNDN hiện hành	33.1	(29.435.581.539)	(49.401.666.414)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	6.597.630.244	1.570.444.115
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		56.082.830.403	194.205.743.537

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		50.165.262.336	187.140.334.951
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		5.917.568.067	7.065.408.586
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	127	427
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	127	427



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			VND
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		<b>78.920.781.698</b>	<b>242.036.965.836</b>
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm lợi thế thương mại)	12, 13, 14, 15, 18	49.977.827.184	47.326.773.001
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		24.085.318.253	(1.749.337.921)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(418.624.182.628)	(271.119.881.019)
06	Chi phí lãi vay	30	310.571.740.870	213.862.542.089
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>44.931.485.377</b>	<b>230.357.061.986</b>
09	Giảm các khoản phải thu		225.070.386.818	914.024.825.867
10	Giảm hàng tồn kho		19.876.947.501	513.512.466.079
11	Giảm các khoản phải trả		(509.313.858.574)	(610.715.013.572)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(8.851.277.101)	80.110.918.203
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(76.551.438.274)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(296.017.301.255)	(166.711.569.236)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(18.479.776.865)	(31.349.738.090)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.620.439.580)	(13.503.348.009)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(630.955.271.953)</b>	<b>915.725.603.228</b>
	<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định ("TSCĐ")		(319.047.153.585)	(4.727.488.020)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ và bất động sản đầu tư		-	50.000.000
23	Tiền chi cho vay		(775.501.354.370)	(4.987.503.365.781)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.296.120.391.599	5.148.021.913.640
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(159.494.562.500)	(230.852.623.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		53.439.349.185	74.615.275.429
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		274.969.625.242	137.445.906.340
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>370.486.295.571</b>	<b>137.049.617.958</b>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIẾU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	25	1.253.741.752.189	1.084.225.859.254
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(911.316.196.939)	(2.304.158.238.161)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	25	(1.122.933.369)	-
36	Cỗ tức đã trả cho cỗ đồng thiểu số	26.3	-	(317.125.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		341.302.621.881	(1.220.249.504.407)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		80.833.645.499	(167.474.283.221)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		40.948.032.398	208.422.315.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	121.781.677.897	40.948.032.398

Nguyễn Việt Hùng  
Người lập

Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khanh  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 cổ phiếu 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.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (*) %	Tỷ lệ biểu quyết (%)
<b>Công ty con</b>					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm <sup>1</sup> ("Công ty Hùng Anh Năm")	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Hưng Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

(\*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn.

<sup>1</sup> Trước đây là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và ba (3) công ty liên kết và với chi tiết như sau (tiếp theo):

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
				%	%
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần May Tiền Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89

(\*) Bao gồm tỷ lệ trực tiếp và gián tiếp của Tập đoàn.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con 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.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 295 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 318 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 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 các Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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.

### 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 2022.

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 được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 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 khấu 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 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 Tập đoàn 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 trong 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 sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi căn 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 Tập đoàn 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 trên 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 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.

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê (tiếp theo)*

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn 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.

#### 3.7 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	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 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 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 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
------------------------	-------------

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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.

#### 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 với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- ▶ Chi phí thuê; 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 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. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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 cấn 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.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

##### *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 2022 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 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*

Đối với các bất động sản mà Tập đoàn 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 bất động sản 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 khởi 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 cung cấp 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*

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.

##### *Doanh thu 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 2022 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 bắt 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	27.186.238	41.854.637	
Tiền gửi ngân hàng	25.151.827.755	26.276.650.606	
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	<u>96.602.663.904</u>	<u>14.629.527.155</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>121.781.677.897</u></b>	<b><u>40.948.032.398</u></b>	

(\*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một phần các khoản tiền gửi có kỳ hạn nói trên này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 25).

### 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN

#### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	5.527.300	76.548.574.842	52.067.166.000	(24.481.408.842)
Cổ phiếu ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100	2.863.432	2.863.432	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.527.400</b>	<b>76.551.438.274</b>	<b>52.070.029.432</b>	<b>(24.481.408.842)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN (tiếp theo)

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

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất là 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 4,9%/năm đến 7,2%/năm)..

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (*Thuyết minh số 25*).

## 6. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	179.886.717.563	209.314.577.369
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	103.980.456.491
- Khác (*)	146.644.053.311	81.424.228.189
Phải thu các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	36.186.460.280	31.822.468.618
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>216.073.177.843</b>	<b>241.137.045.987</b>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>214.930.362.129</b>	<b>239.994.230.273</b>

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

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	360.847.373.560	651.232.599.725
- 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 ("Công ty Đặng Huỳnh")	48.249.506.849	71.400.000.000
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao Bì	28.873.619.676	28.873.619.676
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	12.109.117.887
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	214.666.511.346
- Khác	44.259.343.437	96.827.565.105
Trả trước cho các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 34</i> )	25.685.378.781	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>386.532.752.341</b>	<b>652.232.599.725</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 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGÂN HẠN

	Số cuối năm	VND	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	1.155.353.634.246	1.439.110.000.000	
Cho vay các bên khác (ii)	<u>291.570.694.445</u>	<u>591.573.588.834</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.446.924.328.691</b>	<b>2.030.683.588.834</b>	

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.123.035.000.000	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2023 đến ngày 6 tháng 11 năm 2023	10,5 - 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	23.738.634.246	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	10,5 -12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	10,0	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.155.353.634.246</b>			

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2023	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	60.105.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2023 đến ngày 29 tháng 11 năm 2023	11,5 – 12,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	54.940.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2023	12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ ngày 26 tháng 8 năm 2023 đến ngày 26 tháng 9 năm 2023	10,5 – 12,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	10,0 – 10,5
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>291.570.694.445</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	933.556.039.222	846.125.364.173	
Phải thu ủy thác đầu tư	681.951.072.228	551.365.672.770	
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	88.257.305.581	91.033.636.000	
Đặt cọc	35.367.899.856	59.526.252.848	
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	57.812.400.000	57.986.000.000	
Khác	30.356.275.709	23.393.647.412	
	39.811.085.848	62.820.155.143	
<b>Dài hạn</b>			
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	<u>1.267.057.114.213</u>	<u>1.060.401.268.058</u>	
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	1.214.335.693.553	1.007.681.847.398	
Ký quỹ, ký cược	42.000.000.000	42.000.000.000	
	10.721.420.660	10.719.420.660	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.200.613.153.435</b>	<b>1.906.526.632.231</b>	
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.199.602.800.223</b>	<b>1.905.516.279.019</b>	

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	1.573.180.740.528	1.148.820.372.758
Phải thu các bên khác	627.432.412.907	757.706.259.473

- (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 Tô 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim Mở rộng tại Thị trấn Càm Giuộc, Huyện Càm Giuộc, Tỉnh Long An.
- (ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

# 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. HÀNG TỒN KHO

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đang xây dựng			
- Dự án Jamona City	1.206.057.881.115	1.160.393.998.562	
- Dự án Charmington Dragonic	576.254.047.658	574.597.102.243	
- Dự án Tahiti	509.278.956.272	489.671.895.458	
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.678.309.168	196.498.309.168	
- Dự án Jamona Home Resort	92.336.462.024	109.795.529.438	
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921	
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	9.281.286.495	
- Dự án Carillon 7	8.205.191.017	6.364.943.109	
- Dự án Jamona Golden Silk	8.049.406.397	3.931.384.933	
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	-	144.275.032.666	
- Các dự án khác	15.793.168.236	11.352.237.576	
Hàng hóa bất động sản			
Nguyên vật liệu	92.548.182.995	40.357.786.643	
Công cụ và dụng cụ	322.502.200	280.902.086	
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	21.373.890.287	1.508.327.557	
	<u>19.157.135.814</u>	<u>26.904.631.245</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.777.113.023.599</b>	<b>2.796.989.971.100</b>	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)	
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.776.108.098.042</b>	<b>2.795.520.723.543</b>	

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

### Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Tập đoàn đã vay vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 9.018.575.334 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 80.789.023.925 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.

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Chi phí môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007	
Công cụ, dụng cụ	2.132.495.089	-	
Khác	181.486.568	1.350.906.821	
<b>Dài hạn</b>	<b>246.015.868.458</b>	<b>234.449.445.189</b>	
Chi phí môi giới	215.362.018.888	225.692.187.898	
Chi phí thuê đất, mặt bằng	26.355.551.591	-	
Công cụ, dụng cụ	4.298.297.979	8.216.004.579	
Khác	-	541.252.712	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.109.250.118</b>	<b>245.359.152.017</b>	

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phuong tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
Mua trong năm	-	-	-	89.636.364	89.636.364
Thanh lý, nhượng bán	(249.090.909)	(653.517.216)	-	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Số cuối năm	-	609.024.990	1.160.045.454	12.432.707.854	14.201.778.298
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	-	609.024.990	-	7.685.539.490	8.294.564.480
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	249.090.909	1.233.897.319	660.846.568	11.277.206.144	13.421.040.940
Khấu hao trong năm	-	28.644.887	193.340.905	989.883.605	1.211.869.397
Thanh lý, nhượng bán	(249.090.909)	(653.517.216)	-	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Số cuối năm	-	609.024.990	854.187.473	11.450.513.359	12.913.725.822
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Số cuối năm	-	-	305.857.981	982.194.495	1.288.052.476

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND <i>Máy móc thiết bị</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	2.426.950.909
Mua trong năm	<u>2.536.092.728</u>
Số cuối năm	<u>4.963.043.637</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	246.165.565
Khấu hao trong năm	<u>648.623.072</u>
Số cuối năm	<u>894.788.637</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>2.180.785.344</u>
Số cuối năm	<u>4.068.255.000</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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vì tính	Tài sản khác	Tổng cộng	VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	209.629.895.999	17.954.013.213	3.966.871.000	231.550.780.212	
Mua trong năm	-	86.962.500	-	86.962.500	
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.466.900.000	-	2.466.900.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	<u>(3.506.127.097)</u>	-	<u>(3.506.127.097)</u>	
Số cuối năm	<u>209.629.895.999</u>	<u>17.001.748.616</u>	<u>3.966.871.000</u>	<u>230.598.515.615</u>	
Trong đó:					
Đã hao mòn hết	-	979.166.500	-	979.166.500	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	18.627.074.633	8.224.794.244	2.308.838.604	29.160.707.481	
Hao mòn trong năm	3.684.959.820	2.102.204.932	379.009.923	6.166.174.675	
Thanh lý, nhượng bán	-	<u>(3.506.127.097)</u>	-	<u>(3.506.127.097)</u>	
Số cuối năm	<u>22.312.034.453</u>	<u>6.820.872.079</u>	<u>2.687.848.527</u>	<u>31.820.755.059</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	191.002.821.366	9.729.218.969	1.658.032.396	202.390.072.731	
Số cuối năm	<u>187.317.861.546</u>	<u>10.180.876.537</u>	<u>1.279.022.473</u>	<u>198.777.760.556</u>	
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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa,  
vật kiến trúc**Nguyên giá:**

Số đầu năm	674.101.555.753
Mua trong năm	<u>316.044.724.624</u>
Số cuối năm	<u>990.146.280.377</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Số đầu năm	69.554.222.449
Khấu hao trong năm	<u>28.467.036.801</u>
Số cuối năm	<u>98.021.259.250</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu năm	604.547.333.304
Số cuối năm	<u>892.125.021.127</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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	86.581.360.375	74.389.535.626
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	18.575.254.717	23.402.212.785

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 2022. 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.

### 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DẠNG

VND

Số cuối năm

Số đầu năm

Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	-	1.580.175.000
Thiết kế website	-	360.000.000
Khác	330.900.000	817.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>330.900.000</b>	<b>2.757.775.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. 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> )	116.481.688.431	114.893.304.688	
Đầu tư dài hạn khác ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	883.702.387.584	755.519.262.584	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ( <i>Thuyết minh số 17.3</i> )	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.005.184.076.015</b>	<b>875.412.567.272</b>	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(659.775.391)	(591.543.980)	
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>1.004.524.300.624</b>	<b>874.821.023.292</b>	

## 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm
			Tỷ lệ sở hữu biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND	
Công ty Cổ phần May Tiền Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51	76.819.791.877	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24	39.473.613.063	23,98
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89	188.283.491	50,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành ("Công ty Kim Thành") (ii)	Đang hoạt động	Bất động sản	-	-	-	48,00
<b>TỔNG CỘNG</b>					<b>116.481.688.431</b>	<b>48,00</b>
					<b>114.893.304.688</b>	

(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 vào công ty liên kết trong báo cáo tài chính hợp nhất.

(ii) Vào ngày 11 tháng 8 năm 2022, Công ty Kim Thành đã ra thông báo giải thể. Theo đó, Công ty Kim Thành không còn là công ty liên kết của Công ty.

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 2022 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	VND	Năm nay	Năm trước
<b>Giá trị đầu tư</b>			
Số đầu năm	141.722.030.907	196.534.048.907	
Tăng trong năm	-	39.587.982.000	
Giảm trong năm	<u>(9.600.000.000)</u>	<u>(94.400.000.000)</u>	
Số cuối năm	<u>132.122.030.907</u>	<u>141.722.030.907</u>	
<b>Phản lũy kế lời (lỗ) sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>			
Số đầu năm	(26.828.726.219)	(38.950.586.114)	
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	14.244.588.846	15.737.135.324	
Giải thể công ty liên kết	637.394.897	-	
Lợi nhuận từ chuyển nhượng cổ phần công ty liên kết	-	78.324.571	
Cổ tức được chia trong năm	<u>(3.693.600.000)</u>	<u>(3.693.600.000)</u>	
Số cuối năm	<u>(15.640.342.476)</u>	<u>(26.828.726.219)</u>	
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>			
Số đầu năm	<u>114.893.304.688</u>	<u>157.583.462.793</u>	
Số cuối năm	<u>116.481.688.431</u>	<u>114.893.304.688</u>	

**17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng	
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (i)	14,6	527.521.636.000	-	24,41	527.521.636.000	-	
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (ii)	19,88	311.215.800.000	-	9,88	153.632.675.000	-	
Công ty Đặng Huỳnh	1,52	43.350.000.000	-	1,52	43.350.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	8,00	1.600.000.000	(659.775.391)	8,00	1.600.000.000	(591.543.980)	
Công ty Xây dựng Đầu tư Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	0,62	14.951.584	-	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	-	-	-	9,13	29.400.000.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>883.702.387.584</b>	<b>(659.775.391)</b>		<b>755.519.262.584</b>	<b>(591.543.980)</b>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### 17.2 Các khoản đầu tư tài chính khác (tiếp theo)

- (i) Trong năm, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công ("Công ty KCN Thành Thành Công") đã tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Tập đoàn đã không thực hiện góp thêm vốn vào công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty KCN Thành Thành Công đã giảm từ 24,41% xuống 14,6%.
- (ii) Trong năm, Tập đoàn đã mua thêm 7.000.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân từ các cá nhân với tổng giá trị là 157.583.125.000 VND.

##### 17.3 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc 84 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi Nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7,5%/năm).

#### 18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND	Năm nay	Năm trước
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	143.694.480.800	143.694.480.800	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	56.047.679.748	42.563.556.509	
Hao mòn trong năm	<u>13.484.123.239</u>	<u>13.484.123.239</u>	
Số cuối năm	<u>69.531.802.987</u>	<u>56.047.679.748</u>	
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	87.646.801.052	<u>101.130.924.291</u>	
Số cuối năm	<u>74.162.677.813</u>	<u>87.646.801.052</u>	

#### 19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác:			
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	179.496.492.510	77.781.405.227	
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam	59.916.358.760	17.685.540.076	
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	27.459.671.188	2.058.274.840	
- Khác	8.442.173.904	4.658.262.974	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	83.678.288.658	53.379.327.337	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>30.971.222.479</u>	<u>7.368.265.410</u>	
	<b><u>210.467.714.989</u></b>	<b><u>85.149.670.637</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên khác	506.724.334.101	1.355.558.480.195	-
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000		
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	43.773.798.186	118.157.699.657	
- Khác (i)	462.950.535.915	878.888.780.538	
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)	22.990.970.956		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>529.715.305.057</b>	<b>1.355.558.480.195</b>	

- (i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng 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
<b>Phải trả</b>					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.726.773.354	29.435.581.539	(36.976.983.650)	73.185.371.243	
Thuế GTGT	55.833.399.538	89.599.343.230	(111.707.660.453)	33.725.082.315	
Tiền thuê đất	3.163.815.122	20.576.088.025	(3.709.759.445)	20.030.143.702	
Thuế thu nhập cá nhân	3.853.907.990	12.273.346.436	(4.183.009.549)	11.944.244.877	
Thuế khác	32.776.112	892.486.615	(895.837.588)	29.425.139	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.610.672.116</b>	<b>152.776.845.845</b>	<b>(157.473.250.685)</b>	<b>138.914.267.276</b>	
<b>Phải thu</b>					
Thuế GTGT	15.300.761.760	101.646.782.897	(65.131.555.218)	51.815.989.439	
Thuế khác	787.423.706	-	(786.730.515)	693.191	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.088.185.466</b>	<b>101.646.782.897</b>	<b>(65.918.285.733)</b>	<b>51.816.682.630</b>	

# 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Chi phí xây dựng phải trả	422.733.438.269	368.653.201.923	
Chi phí lãi vay	239.168.302.788	222.294.525.992	
Chi phí bồi thường đất Dự án Charmington	134.871.067.176	87.190.506.500	
Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530	
Khác	10.411.234.775	20.885.335.901	
<b>Dài hạn</b>			
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	<u>102.376.053.565</u>	<u>133.063.083.199</u>	
	<u>102.376.053.565</u>	<u>133.063.083.199</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>525.109.491.834</u></b>	<b><u>501.716.285.122</u></b>	

(\*) Số dư này thể hiện 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
<b>Ngắn hạn</b>			
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	30.442.397.836	42.075.977.370	
Tiền cho thuê nhận trước	19.601.008.454	31.236.406.170	
	10.841.389.382	10.839.571.200	
<b>Dài hạn</b>			
Tiền cho thuê nhận trước	<u>3.538.018.832</u>	<u>14.267.606.057</u>	
	<u>3.538.018.832</u>	<u>14.267.606.057</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>33.980.416.668</u></b>	<b><u>56.343.583.427</u></b>	

(\*) Số dư này thể hiện giá trị của 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	930.683.403.541	619.214.366.290	
Phải trả về chuyển nhượng cổ phiếu (i)	489.642.549.385	535.645.203.483	
Quỹ bảo trì chung cư	358.512.000.000	-	
Cỗ tức, lãi vay phải trả	31.319.847.853	34.660.040.145	
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	21.728.436.465	17.415.122.754	
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	10.385.760.551	15.297.944.868	
Khác	9.021.540.421	3.900.540.421	
	10.073.268.866	12.295.514.619	
<b>Dài hạn</b>			
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (ii)	203.519.106.264	301.984.214.034	
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	144.500.000.000	244.500.000.000	
	59.019.106.264	57.484.214.034	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.134.202.509.805</b>	<b>921.198.580.324</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Phải trả khác</i>	1.098.156.751.257	920.135.537.859	
<i>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	36.045.758.548	1.063.042.465	
(i) Đây là khoản phải trả cho Công ty TNHH Lotte Land theo thông báo số LL/VN/22-17 vào ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc chấm dứt Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần ký ngày 1 tháng 6 năm 2020.			
(ii) Đây là khoản đầu tư nhận từ Công ty Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty theo HĐHTKD ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Công ty Đặng Huỳnh được hưởng tỷ lệ 18,0%/năm kể từ ngày góp đủ vốn.			

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.3)	<b>788.219.626.607</b>	<b>778.741.752.189</b>	<b>(858.592.976.466)</b>	<b>363.037.529.963</b>	<b>1.071.405.932.293</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	346.160.996.983	424.185.293.014	(258.771.072.937)	-	511.575.217.060
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	184.598.702.023	354.556.459.175	(301.091.607.446)	-	238.063.553.752
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	80.000.000.000	-	(80.000.000.000)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4)	176.830.581.321	-	(217.607.362.714)	361.750.069.717	320.973.288.324
Dài hạn					
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	<b>629.346.280</b>	<b>-</b>	<b>(1.122.933.369)</b>	<b>1.287.460.246</b>	<b>793.873.157</b>
Nợ thuê tài chính dài hạn (Thuyết minh số 25.4)	<b>777.851.644.675</b>	<b>476.974.400.000</b>	<b>(53.846.153.842)</b>	<b>(363.037.529.963)</b>	<b>837.942.360.870</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>					
Trong đó:					
Vay từ bên khác	1.558.771.271.282				1.831.801.793.163
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	7.300.000.000				77.546.500.000
				<b>- 1.909.348.293.163</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

### 25.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)

#### Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn

Khoản vay 1	74.424.912.496	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023	7,3-10,2	Tiền gửi có kỳ hạn; và quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	29.999.486.623	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2023 đến ngày 1 tháng 9 năm 2023	8,4-9,2	
Khoản vay 3	36.700.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	6,45	
Khoản vay 4	44.265.119.950	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	10,2	
Khoản vay 5	10.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	6,05	

#### Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	26.974.034.683	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 5 năm 2023	8,5-10,5	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Đặng Huỳnh tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An

#### Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu

Khoản vay 1	15.700.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2023	6,4	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba

TỔNG CỘNG 238.063.553.752

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)
----------------	--------------------	-----------------	-------------------	----------	--

#### Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 1 tháng 5 năm 2025	11,6	Tài trợ dự án Carillon 7	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Khoản vay 2	282.705.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2027	10,7	HTKD với Công ty Toàn Hải Vân tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tân Đà - Hàm Tử do Công ty Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư

#### Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	65.399.384.142	Ngày 1 tháng 10 năm 2030	11,40- 14,00	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Lâm Đồng; 97% cổ phần trong Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	451.153.846.155	Ngày 1 tháng 9 năm 2028	11,70- 12,50	Góp vốn HTKD với Công ty Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bắt động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng được trình bày như sau: (tiếp theo)

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		(Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)

#### Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình (tiếp theo)

Khoản vay 3	133.133.603.220	Ngày 1 tháng 10 năm 2024	13,4- 14,5	Góp vốn HTKD và mua sàn thương mại kinh doanh	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m <sup>2</sup> tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang của Công ty Toàn Hải Vân
----------------	-----------------	--------------------------------	---------------	---	--

#### Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở

Khoản vay 1	75.000.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2024	13,0	Thuê sàn thương mại kinh doanh	Quyền phát sinh từ hợp đồng thuê dài hạn tầng thương mại Dự án khu nhà ở Phú Mỹ, Quận 7; khoản phải thu, quyền tài sản phát sinh từ dự án Khu chung cư thấp tầng thuộc dự án khu dân cư phía Bắc rạch Bà Bướm tại Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
----------------	----------------	--------------------------------	------	--------------------------------------	---

**TỔNG  
CỘNG** 1.157.391.833.517

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	320.973.288.324
Vay dài hạn	836.418.545.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VAY VÀ NỢ (tiếp theo)

### 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:

<i>Bên cho vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		VND	VND
Các cá nhân	7,5-11,0	354.669.058.406	338.860.996.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	9,0-12,0	58.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	10,5	48.640.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset	7,5	30.386.158.654	-
Công ty Đặng Huỳnh	13,0	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	10,5	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	10,5	2.180.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	4,5	-	7.300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>511.575.217.060</b>	<b>346.160.996.983</b>

### 23.4 Vay 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 - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định được trình bày như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích</i>
Khoản vay 1	409.999.986	25 tháng 3 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	426.888.853	25 tháng 5 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	1.480.799.995	25 tháng 3 năm 2025	8,0	Mua tài sản cố định
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.317.688.834</b>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	793.873.157
Vay dài hạn	1.523.815.677

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**26.1 Tính 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	Quỹ khai thác sau thuế vốn phân phối	Tổng cộng	VND
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	4.663.459.611.339	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	187.140.334.951	187.140.334.951	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)	
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	
Chi phí hoạt động của HDQT	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032	
Số cuối năm	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>333.257.781.211</u>	<u>150.121.777.502</u>	<u>24.890.292.522</u>	<u>661.111.130.027</u>	<u>4.832.944.011.262</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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 26.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	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	Tổng cộng	VND
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	4.832.944.011.262	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	6.435.551.893	-	50.165.262.336	50.165.262.336	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	(6.435.551.893)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(18.002.120.370)	(18.002.120.370)	
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con trong năm	-	-	-	-	-	-	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(14.592.597)	(14.592.597)	
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)	
Số cuối năm	<u>3.956.617.750.000</u>	<u>333.103.781.211</u>	<u>156.557.329.395</u>	<u>24.890.292.522</u>	<u>391.519.407.503</u>	<u>4.862.688.560.631</u>	

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2022/BH-DHĐCD ngày 25 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 2/1/2022/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 11 năm 2022, Công ty đã công bố việc chia cổ phiếu với giá trị 293.054.720.000 VND. Theo đó, vào ngày 26 tháng 10 năm 2022, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 29.305.472 cổ phiếu mới dưới hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 15 tháng 11 năm 2022, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 37 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 3.956.617.750.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

## 26.2 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>395.661.775</b>	<b>366.356.303</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>		
Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	366.356.303
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	395.661.775	366.356.303

## 26.3 Các giao dịch về vốn với các cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu năm	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
Tăng trong năm	293.054.720.000	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>3.956.617.750.000</b>	<b>3.663.563.030.000</b>
 Cổ tức đã công bố và trả bằng cổ phiếu	 293.054.720.000	 -
Cổ tức đã công bố và trả bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát	-	317.125.500

## 27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Vốn cổ phần</b>		
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	178.679.936.802	178.665.344.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>205.337.742.497</b>	<b>199.947.783.731</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	199.947.783.731	228.165.894.816
Lợi nhuận thuần trong năm	5.917.568.067	7.065.408.586
Chia cổ tức	(542.201.898)	(317.125.500)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	14.592.597	(34.966.394.171)
<b>Số cuối năm</b>	<b>205.337.742.497</b>	<b>199.947.783.731</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>898.962.649.120</b>	<b>1.692.449.709.553</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	468.395.811.989	952.062.878.431	
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	109.074.518.607	99.961.975.973	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	92.758.392.027	70.331.882.392	
Doanh thu khác	30.068.700.141	13.682.398.815	
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>			
Hàng bán bị trả lại	(5.655.179.000)	(5.610.194.622)	
Giảm giá hàng bán	(52.299.170)	(3.655.396.911)	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>893.255.170.950</b>	<b>1.683.184.118.020</b>	
Trong đó:			
Doanh thu với khách hàng khác	886.713.154.838	1.675.413.513.959	
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)	6.542.016.112	7.770.604.061	
<b>28.2 Doanh thu hoạt động tài chính</b>			
	VND	Năm nay	Năm trước
Thu nhập lãi từ HDHTKD	245.402.038.012	15.239.178.080	
Thu nhập lãi cho vay	127.981.878.674	316.925.643.396	
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	16.252.175.000	173.527.325.653	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.763.734.000	-	
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	6.155.199.014	6.602.568.092	
Thu nhập tài chính từ thanh lý HDHTĐT	-	3.511.287.636	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>405.555.024.700</b>	<b>515.806.002.857</b>	

## 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	333.197.470.044	701.630.322.022	
Giá vốn từ dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	45.826.214.761	43.166.664.724	
Giá vốn dịch vụ bất động sản	45.663.148.793	61.289.858.134	
Giá vốn khác	27.336.463.171	8.256.993.316	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>650.224.201.125</b>	<b>1.370.754.412.138</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	310.571.740.870	396.209.819.043
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	57.419.557.625	2.013.257.834
Phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	2.696.881.240	1.783.388.820
Dự phòng giảm giá đầu tư	24.549.640.253	433.414.522
Chi phí tài chính khác	3.303.135.813	7.219.226.483
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>398.540.955.801</b>	<b>407.659.106.702</b>

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>78.899.943.297</b>	<b>114.334.980.080</b>
Chi phí môi giới	39.404.729.824	89.204.171.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.234.182.976	4.958.899.852
Chi phí nhân viên	10.390.711.536	8.538.649.666
Khác	3.870.318.961	11.633.259.543
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>105.723.725.146</b>	<b>89.318.529.160</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.408.997.167	28.330.921.836
Chi phí nhân viên	31.193.191.814	34.457.492.540
Phân bổ lợi thế thương mại	13.484.123.239	13.484.123.239
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.248.479.897	6.081.091.584
Chi phí đồ dùng văn phòng	955.495.120	1.366.853.387
Khác	8.433.437.909	5.598.046.574
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.623.668.443</b>	<b>203.653.509.240</b>

## 32. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.630.147.370</b>	<b>33.025.796.166</b>
Thu nhập từ các khoản bồi thường	2.800.226.896	3.244.295.975
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	571.161.626	29.239.592.954
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	141.005.268	50.000.000
Khác	117.753.580	491.907.237
<b>Chi phí khác</b>	<b>4.375.324.799</b>	<b>23.649.058.451</b>
Tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng	1.917.976.905	11.357.619.880
Chi phí phạt thuế	1.016.739.680	515.416.097
Chi phí dự án không thực hiện	-	7.849.765.540
Khác	1.440.608.214	3.926.256.934
<b>(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>(745.177.429)</b>	<b>9.376.737.715</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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

	VND	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.435.581.539	49.046.481.934	
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu trong những năm trước	-	355.184.480	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(6.597.630.244)</u>	<u>(1.570.444.115)</u>	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>22.837.951.295</u></b>	<b><u>47.831.222.299</u></b>	

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

	VND	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>78.920.781.698</b>	<b>242.036.965.836</b>	
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	15.784.156.340	48.407.393.167	
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>			
Chi phí không được trừ	2.064.602.608	6.302.113.674	
Chi phí lãi vay không được trừ	5.912.659.339	-	
Hao mòn lợi thế thương mại	2.696.824.648	2.696.824.648	
Các điều chỉnh hợp nhất	1.352.361.644	(4.389.153.322)	
Phần lãi trong các công ty liên kết	(2.848.917.769)	(3.147.427.065)	
Thu nhập từ cổ tức	(1.952.746.800)	-	
Lỗ thuế hoãn lại chưa ghi nhận	(170.988.715)	-	
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiểu trong những năm trước	-	355.184.479	
Lỗ chuyển sang năm sau	-	(4.761.308.261)	
Giải thể công ty con	-	2.829.449.277	
Các khoản giảm thuế	-	(461.854.298)	
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>22.837.951.295</u></b>	<b><u>47.831.222.299</u></b>	

#### 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 2022 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	
		Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>					
Chi phí phát hành trái phiếu	<u>2.520.303.014</u>	<u>2.520.303.012</u>		-	<u>2.520.303.012</u>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>					
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.622.838.469	21.703.150.506	(1.080.312.037)	(3.909.601.156)	
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(12.017.710.311)	(19.695.652.592)	7.677.942.281	2.959.742.258	
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	<u>(101.161.030.113)</u>	<u>(101.161.030.113)</u>		-	-
	<u>(92.555.901.955)</u>	<u>(99.153.532.199)</u>			
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</b>	<u>(90.035.598.941)</u>	<u>(96.633.229.185)</u>			
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>		<u>6.597.630.244</u>		<u>1.570.444.114</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Gốc cho vay	425.278.000.000	1.494.939.000.000	
		Thu hồi gốc cho vay	677.868.000.000	1.590.623.250.000	
		Lãi cho vay	46.688.889.896	85.959.730.997	
		Lợi nhuận hợp tác	91.360.548.000	11.812.315.068	
		Cung cấp dịch vụ	6.166.215.888	7.663.282.061	
		Mua dịch vụ	3.205.702.456	4.270.976.400	
		Gốc đi vay	2.180.000.000	3.523.555.530	
		Chia cổ tức	236.923.198	-	
		Góp vốn	-	31.631.966.650	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Gốc đi vay	106.700.000.000	-	
		Hoàn trả gốc đi vay	48.000.000.000	-	
		Mua hàng hóa	16.001.546.402	7.604.139.777	
		Mua dịch vụ	17.343.483.940	-	
		Chi phí lãi vay	1.391.334.248	-	
		Lãi cho vay	858.000.001	-	
		Cung cấp dịch vụ	120.745.889	104.200.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	3.693.600.000	3.693.600.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Góp vốn HTKD	390.000.000.000	66.300.000.000
		Thu hồi góp vốn HTKD	24.500.000.000	-
		Lợi nhuận HTKD	132.253.133.848	69.431.523.286
		Gốc cho vay	32.000.000.000	-
		Thu hồi gốc cho vay	62.561.365.754	47.000.000.000
	Mua hàng hóa Lãi cho vay Đặt cọc Cung cấp dịch vụ	Mua hàng hóa	79.863.511.291	-
		Lãi cho vay	7.792.770.479	7.083.887.664
		Đặt cọc	1.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	255.054.335	3.122.000
		Hoàn trả gốc đi vay	7.300.000.000	-
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Lãi đi vay	81.000.000	328.500.000
		Gốc đi vay	16.666.500.000	-
		Lãi đi vay	623.281.439	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Trả trước	1.911.437.500	-
		Bán hàng hóa	-	2.290.035.379
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b><i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	33.489.323.439	31.707.966.849	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.571.565.072	-	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	114.501.769	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	11.070.000	-	
			<b><u>36.186.460.280</u></b>	<b><u>31.822.468.618</u></b>	
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa và dịch vụ	20.799.000.000	1.000.000.000	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.974.941.281	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.911.437.500	-	
			<b><u>25.685.378.781</u></b>	<b><u>1.000.000.000</u></b>	
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.123.035.000.000	1.376.230.000.000	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Cho vay	23.738.634.246	54.300.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000	
			<b><u>1.155.353.634.246</u></b>	<b><u>1.439.110.000.000</u></b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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):

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay	431.008.354.138	347.347.710.335	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng Quản lý chủ chốt	Lãi cho vay	53.879.261.855	24.623.764.376	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Ủy thác đầu tư	38.394.100.405	34.481.720.073	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	1.825.177.975	967.177.974	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-	
			<b>525.126.894.373</b>	<b>407.420.372.758</b>	
<b>Phải thu khác dài hạn</b>					
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng quản lý chủ chốt	Góp vốn hợp tác kinh doanh	1.003.653.846.155	697.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết	Góp vốn hợp tác kinh doanh	44.400.000.000	44.400.000.000	
			<b>1.048.053.846.155</b>	<b>741.400.000.000</b>	
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	26.598.716.558	7.368.265.410	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa, dịch vụ	4.372.505.921	-	
			<b>30.971.222.479</b>	<b>7.368.265.410</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<b><i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i></b>					
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ	22.990.970.956	-	
<b><i>Phải trả khác</i></b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	35.808.835.350	-	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Khác	236.923.198	-	
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Lãi vay	-	1.063.042.465	
			<b>36.045.758.548</b>	<b>1.063.042.465</b>	
<b><i>Vay</i></b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	58.700.000.000	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Vay	16.666.500.000	-	
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Vay	2.180.000.000	-	
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Vay	-	7.300.000.000	
			<b>77.546.500.000</b>	<b>7.300.000.000</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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 Hội đồng Quản trị ("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 từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	800.000.000	-	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2022	1.184.048.000	1.233.333.333	
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.453.950.156	1.841.008.465	
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	4.027.299.080	-	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	166.666.668	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	399.999.996	366.666.663	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	399.999.996	299.999.997	
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	222.222.224	500.000.004	
Bà Trần Thị Hiền Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	66.666.666	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	133.333.332	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	186.092.231	
		<b>10.487.519.452</b>	<b>4.793.767.359</b>	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 (trình bày lại)
<b>Lợi nhuận sau thuế (VND)</b>	<b>50.165.262.336</b>	<b>187.140.334.951</b>
<i>Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	<i>-</i>	<i>(18.002.120.370)</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>50.165.262.336</b>	<b>186.743.533.899</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu)	395.661.775	395.661.775
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>127</b>	<b>427</b>

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022.

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

### 36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### 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	5.544.000.000	5.544.000.000	
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000	
Trên 5 năm	40.194.000.000	45.738.000.000	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>67.914.000.000</b>	<b>73.458.000.000</b>

#### 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	96.969.712.814	116.524.250.581	
Trên 1 đến 5 năm	340.720.261.922	384.768.753.535	
Trên 5 năm	667.448.757.819	727.265.876.375	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.105.138.732.556</b>	<b>1.228.558.880.491</b>

#### 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 2022 ước tính là 1.595.022.879.732 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.020.462.189.999 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Trần Thị Phương Loan  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023