

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 68

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 Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các GCNĐKKD điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính đăng ký 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, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch	bổ 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	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Quốc Khánh	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022 miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022

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") trân trọng trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 12071824/E-22994443

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 29 tháng 8 năm 2022, và được trình bày từ trang 6 đến trang 68 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1588-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.339.929.489.456	6.722.441.165.232
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	41.078.025.263	40.948.032.398
111	1. Tiền		30.299.652.569	26.318.505.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.778.372.694	14.629.527.155
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		104.936.787.204	90.949.087.204
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	104.936.787.204	90.949.087.204
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.315.628.978.946	3.768.025.429.793
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	285.714.355.223	241.137.045.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	505.843.145.024	652.232.599.725
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.086.164.789.008	846.125.364.173
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.857.172.136.625	2.795.520.723.543
141	1. Hàng tồn kho		2.858.177.062.182	2.796.989.971.100
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.113.561.418	26.997.892.294
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.992.877.560	10.909.706.828
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.119.990.667	15.300.761.760
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		693.191	787.423.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.540.096.083.954	3.074.821.910.075
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.337.473.356.640	1.061.098.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	1.336.798.268.058	1.060.401.268.058
220	II. Tài sản cố định		205.670.730.012	206.981.143.584
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.856.263.196	2.410.285.509
222	Nguyên giá		15.920.962.813	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.064.699.617)	(13.421.040.940)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		4.422.758.114	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(540.285.523)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	199.391.708.702	202.390.072.731
228	Nguyên giá		231.550.780.212	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.159.071.510)	(29.160.707.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	591.531.585.907	604.547.333.304
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.101.555.753
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(82.569.969.846)	(69.554.222.449)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.940.175.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.940.175.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	1.083.191.398.627	874.821.023.292
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		125.208.515.023	114.893.304.688
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.019.752.522.133	755.519.262.584
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(66.769.638.529)	(591.543.980)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		320.288.837.768	324.616.549.255
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	218.672.551.754	234.449.445.189
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		20.711.546.581	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	18	80.904.739.433	87.646.801.052
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.880.025.573.410	9.797.263.075.307

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.738.774.763.903	4.764.371.280.314
310	I. Nợ ngắn hạn		3.356.607.874.981	3.438.051.200.150
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	225.605.659.753	85.149.670.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	986.343.114.408	1.355.558.480.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	162.543.755.093	143.610.672.116
314	4. Phải trả người lao động	21	1.862.103.212	1.335.486.470
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	421.172.347.621	368.653.201.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	39.107.085.491	42.075.977.370
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	621.616.368.553	619.214.366.290
320	8. Vay ngắn hạn	25	860.059.693.432	788.219.626.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	38.297.747.418	34.233.718.542
330	II. Nợ dài hạn		1.382.166.888.922	1.326.320.080.164
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	130.754.083.199	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	8.441.393.682	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	202.634.710.845	301.984.214.034
338	4. Vay và nợ dài hạn	25	941.011.597.937	777.851.644.675
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	99.325.103.259	99.153.532.199
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.141.250.809.507	5.032.891.794.993
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.141.250.809.507	5.032.891.794.993
411	1. Vốn cổ phần	26	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26	333.257.781.211	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	760.204.100.074	661.111.130.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		639.554.474.348	473.970.795.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		120.649.625.726	187.140.334.951
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	202.778.276.305	199.947.783.731
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.880.025.573.410	9.797.263.075.307

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	495.745.649.095	1.204.562.544.542
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	(5.675.322.672)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	495.745.649.095	1.198.887.221.870
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(363.178.304.432)	(983.231.801.948)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		132.567.344.663	215.655.419.922
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	283.792.855.735	207.143.621.333
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	(179.389.068.512)	(92.441.547.666)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(110.002.455.333)	(84.772.840.295)
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	17.1	10.315.210.335	(2.718.451.309)
25	9. Chi phí bán hàng	32	(40.850.661.041)	(87.366.889.787)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(48.592.372.417)	(36.334.447.624)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		157.843.308.763	203.937.704.869
31	12. Thu nhập khác		535.200.538	24.339.207.850
32	13. Chi phí khác		(2.492.293.033)	(8.085.935.499)
40	14. (Lỗ) lợi nhuận khác		(1.957.092.495)	16.253.272.351
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		155.886.216.268	220.190.977.220
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(32.234.526.908)	(39.481.094.729)
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	33.3	(171.571.060)	(571.556.151)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		123.480.118.300	180.138.326.340
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	26.1	120.649.625.726	176.351.078.879
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	2.830.492.574	3.787.247.461
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	329	179
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	329	179



Nguyễn Việt Hùng
Người lập





Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		155.886.216.268	220.190.977.220
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		23.693.951.680	23.637.685.688
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		65.713.772.549	(3.652.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(293.334.724.571)	(166.055.035.478)
06	Chi phí lãi vay	31	110.002.455.333	84.772.840.295
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.961.671.259	158.894.467.725
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(205.770.893.482)	589.682.109.086
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(61.187.091.082)	347.834.911.898
11	Giảm các khoản phải trả		(336.058.344.547)	(396.407.279.226)
12	Giảm chi phí trả trước		21.776.468.530	57.484.941.153
14	Tiền lãi vay đã trả		(69.774.010.981)	(93.740.398.550)
15	Thuế TNDN đã nộp		(1.236.763.147)	(23.651.214.227)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.057.074.910)	(9.388.282.894)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(601.346.038.360)	630.709.254.965
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(916.474.919)	(2.582.327.302)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(91.608.500.000)	(1.207.293.196.149)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm		668.244.530.217	1.021.104.096.420
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(293.633.259.549)	(32.009.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.400.000.000	74.550.000.000
27	Thu lãi tiền gửi có kỳ hạn		56.964.115.389	79.099.024.241
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		368.450.411.138	(67.132.369.440)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	25	528.564.189.873	402.907.848.577
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	25	(295.059.369.769)	(988.801.966.412)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	25	(479.200.017)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		233.025.620.087	(585.894.117.835)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		129.992.865	(22.317.232.310)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		40.948.032.398	208.422.315.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	41.078.025.263	186.105.083.309



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Tập đoàn có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) 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 %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Hồ Chí Minh (“HCMC”)	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 (“Đông Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)	HCMC	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 (“Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (“Hùng Anh Năm”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	99,99	100,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“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 (“TTC Land Retail”)	HCMC	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 (“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 Land Hưng Điền (“TTC Land Hưng Điền”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và bốn (4) công ty liên kết 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 %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Idico – Long An	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

(*) Tập đoàn nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.1)

Hoạt động chính đăng ký 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 dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 là 327 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 318).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 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 thuần 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 giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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 giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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)

Các báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất giữa niên độ 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 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 kỳ.

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.17 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 bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ 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 biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 trả 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 trả 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 nộp hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.20 Thông tin bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	15.054.834	41.854.637
Tiền gửi ngân hàng	30.284.597.735	26.276.650.606
Các khoản tương đương tiền (*)	10.778.372.694	14.629.527.155
TỔNG CỘNG	41.078.025.263	40.948.032.398

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 4,0%/năm.

Các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 5,9%/năm.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 69.141.902.272 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên khác	246.097.965.418	180.030.175.687
- 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 (*)	212.855.301.166	52.139.826.507
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	39.616.389.805	61.106.870.300
TỔNG CỘNG	285.714.355.223	241.137.045.987
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	284.571.539.509	239.994.230.273

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán	314.061.545.024	579.832.599.725
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- 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	45.723.021.750	96.827.565.105
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	191.781.600.000	72.400.000.000
TỔNG CỘNG	505.843.145.024	652.232.599.725

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 34) (*)	1.277.534.164.172	1.655.099.388.834
Cho vay bên khác (**)	162.525.694.445	375.584.200.000
TỔNG CỘNG	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

(*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	1.068.455.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 đến ngày 6 tháng 11 năm 2022	12,0-12,5	9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	74.300.000.000	Ngày 29 tháng 9 năm 2022	12,3-12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	58.740.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2022	11,5-12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	7,0	Tín chấp
Bà Huỳnh Thảo Linh	12.537.146.172	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	11,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	9,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	7.010.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2022	12,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.277.534.164.172</u>			

(**) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp bên khác nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10,0-10,5
TỔNG CỘNG	<u>162.525.694.445</u>		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.086.164.789.008	846.125.364.173
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	777.421.071.617	551.365.672.770
Phải thu ủy thác đầu tư	96.297.656.630	91.033.636.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	77.641.775.943	59.526.252.848
Đặt cọc	58.175.225.000	57.986.000.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	35.505.235.856	23.393.647.412
Khác	41.123.823.962	62.820.155.143
Dài hạn	1.336.798.268.058	1.060.401.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	1.284.081.847.398	1.007.681.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.716.420.660	10.719.420.660
TỔNG CỘNG	2.422.963.057.066	1.906.526.632.231
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.421.952.703.854	1.905.516.279.019
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 34)</i>	2.114.952.591.170	1.600.711.919.667
<i>Phải thu các bên khác</i>	308.010.465.896	305.814.712.564

- (i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.
- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	2.751.431.271.821	2.727.938.323.569
- Dự án Jamona City (*)	1.170.817.582.932	1.160.393.998.562
- Dự án Charmington Dragonic	575.797.007.950	574.597.102.243
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	491.663.241.811	489.671.895.458
- Dự án Jamona Cầu Tre	195.779.121.127	196.498.309.168
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	145.217.212.733	144.275.032.666
- Dự án Jamona Home Resort	107.484.116.303	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	7.238.718.833	6.364.943.109
- Dự án Jamona Golden Silk	8.065.549.775	3.931.384.933
- Dự án Selavia Phú Quốc	1.367.571.117	-
- Các dự án khác	16.943.258.824	11.352.237.576
Hàng hóa bất động sản	68.245.130.825	40.357.786.643
Nguyên vật liệu	291.040.086	280.902.086
Công cụ, dụng cụ	1.044.005.557	1.508.327.557
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	37.165.613.893	26.904.631.245
TỔNG CỘNG	2.858.177.062.182	2.796.989.971.100
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.857.172.136.625	2.795.520.723.543

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.3 và 25.4).

(*) Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 4.582.356.169 VND vào bất động sản dở dang (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021: 18.514.732.776 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Tập đoàn.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	5.992.877.560	10.909.706.828
Hoa hồng môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	6.113.638	-
Khác	1.207.363.919	1.350.906.821
Dài hạn	218.672.551.754	234.449.445.189
Hoa hồng môi giới	213.398.779.889	225.692.187.898
Công cụ, dụng cụ	4.742.205.385	8.216.004.579
Khác	531.566.480	541.252.712
TỔNG CỘNG	224.665.429.314	245.359.152.017

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
Mua trong kỳ	-	-	-	89.636.364	89.636.364
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.249.284.244	15.920.962.813
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	249.090.909	1.262.542.206	-	7.220.206.280	8.731.839.395
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.233.897.319)	(660.846.568)	(11.277.206.144)	(13.421.040.940)
Khấu hao trong kỳ	-	(28.644.887)	(96.670.452)	(518.343.338)	(643.658.677)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(249.090.909)	(1.262.542.206)	(757.517.020)	(11.795.549.482)	(14.064.699.617)
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	-	402.528.434	1.453.734.762	1.856.263.196

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Phương tiện vận tải

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Mua trong kỳ	<u>2.536.092.728</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>4.963.043.637</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ	<u>(294.119.958)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(540.285.523)</u>

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.180.785.344</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>4.422.758.114</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Trang web	VND
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	209.629.895.999	17.954.013.213	3.966.871.000	231.550.780.212
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	3.698.127.097	-	3.698.127.097
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(18.627.074.633)	(8.650.779.201)	(1.882.853.647)	(29.160.707.481)
Hao mòn trong kỳ	(1.842.479.910)	(1.016.572.302)	(139.311.817)	(2.998.364.029)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(20.469.554.543)	(9.667.351.503)	(2.022.165.464)	(32.159.071.510)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	191.002.821.366	9.303.234.012	2.084.017.353	202.390.072.731
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	189.160.341.456	8.286.661.710	1.944.705.536	199.391.708.702
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022 674.101.555.753

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 (69.554.222.449)

Khấu hao trong kỳ (13.015.747.397)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 (82.569.969.846)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 604.547.333.304

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 591.531.585.907

Thuyết minh bổ sung:

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	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	47.514.059.283	43.899.543.869
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	20.247.669.542	13.288.052.087

Các khoản tiền thuê thu được 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 30 tháng 6 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 này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	1.580.175.000
Thiết kế website	360.000.000	360.000.000
Khác	-	817.600.000
TỔNG CỘNG	<u>1.940.175.000</u>	<u>2.757.775.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	125.208.515.023	114.893.304.688
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 17.2)	1.019.752.522.133	755.519.262.584
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 17.3)	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	1.149.961.037.156	875.412.567.272
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(66.769.638.529)</u>	<u>(591.543.980)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.083.191.398.627</u>	<u>874.821.023.292</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
			Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ VND
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	(i)	77.057.174.489	22,51	(i)	70.068.263.987
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	38.998.911.940	23,98	24	34.716.404.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Đang hoạt động	Bất động sản	48	48	8.962.605.103	48	48	9.918.813.065
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50	(ii)	189.823.491	50	(ii)	189.823.491
TỔNG CỘNG					125.208.515.023			114.893.304.688

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 22,51%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Chi tiết đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá trị đầu tư		
Vào ngày 1 tháng 1	141.722.030.907	196.534.048.907
Tăng trong kỳ	-	378.000.000
Thanh lý trong kỳ	-	(94.400.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>141.722.030.907</u>	<u>102.512.048.907</u>
Phần lũy kế lỗ sau khi đầu tư vào công ty liên kết		
Vào ngày 1 tháng 1	(26.828.726.219)	(38.950.586.114)
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết	10.315.210.335	(2.718.451.309)
Thanh lý trong kỳ	-	(299.675.429)
Vào ngày 30 tháng 6	<u>(16.513.515.884)</u>	<u>(41.968.712.852)</u>
Giá trị đầu tư còn lại		
Vào ngày 1 tháng 1	<u>114.893.304.688</u>	<u>157.583.462.793</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>125.208.515.023</u>	<u>60.543.336.055</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư dài hạn khác

Chi tiết đầu tư dài hạn khác như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	14,6	527.521.636.000	-	24,41	527.521.636.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	-	9,88	153.632.675.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	2,24	136.050.134.549	(66.178.094.549)	-	-	-
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp 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	1.600.000.000	(591.543.980)	8	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	-
		1.019.752.522.133	(66.769.638.529)		755.519.262.584	(591.543.980)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

17.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên mười hai (12) tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,2%/ năm.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Nguyên giá:		
Vào ngày 1 tháng 1	143.694.480.800	143.694.480.800
Phân bổ lũy kế:		
Vào ngày 1 tháng 1	(56.047.679.748)	(42.563.556.509)
Phân bổ trong kỳ	(6.742.061.619)	(6.742.061.619)
Vào ngày 30 tháng 6	(62.789.741.367)	(49.305.618.128)
Giá trị còn lại:		
Vào ngày 1 tháng 1	87.646.801.052	101.130.924.291
Vào ngày 30 tháng 6	80.904.739.433	94.388.862.672

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải trả các bên khác:	188.799.437.112	73.813.931.474
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt	68.816.358.760	17.685.540.076
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	57.850.266.930	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	4.658.262.974
- Khác	57.474.548.448	51.470.128.424
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	36.806.222.641	11.335.739.163
TỔNG CỘNG	225.605.659.753	85.149.670.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Các bên khác	981.760.300.402	1.348.449.453.789
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	358.512.000.000	358.512.000.000
- Khác (ii)	623.248.300.402	989.937.453.789
Các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.582.814.006	7.109.026.406
TỔNG CỘNG	<u>986.343.114.408</u>	<u>1.355.558.480.195</u>

- (i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii) 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 NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.726.773.354	32.234.526.908	(1.236.763.147)	111.724.537.115
Thuế giá trị gia tăng	55.833.399.538	53.298.273.919	(72.421.262.670)	36.710.410.787
Tiền thuê đất	3.163.815.122	2.164.039.200	(1.164.039.200)	4.163.815.122
Thuế thu nhập cá nhân	3.853.907.990	7.400.390.229	(1.338.731.289)	9.915.566.930
Các loại thuế khác	32.776.112	20.324.921	(23.675.894)	29.425.139
TỔNG CỘNG	<u>143.610.672.116</u>	<u>95.117.555.177</u>	<u>(76.184.472.200)</u>	<u>162.543.755.093</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	421.172.347.621	368.653.201.923
Chi phí xây dựng phải trả	242.586.015.612	222.294.525.992
Chi phí lãi vay	127.418.950.852	87.190.506.500
Chi phí bồi thường đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Khác	12.884.547.627	20.885.335.901
Dài hạn	130.754.083.199	133.063.083.199
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	551.926.430.820	501.716.285.122

(*) 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	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	39.107.085.491	42.075.977.370
Tiền cho thuê nhận trước	17.260.531.200	31.236.406.170
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	21.846.554.291	10.839.571.200
Dài hạn	8.441.393.682	14.267.606.057
Tiền cho thuê nhận trước	8.441.393.682	14.267.606.057
TỔNG CỘNG	47.548.479.173	56.343.583.427

(*) 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	621.616.368.553	619.214.366.290
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	528.927.749.721	535.645.203.483
Quỹ bảo trì chung cư	32.497.437.564	34.660.040.145
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	15.448.498.164	15.297.944.868
Cổ tức, lãi vay phải trả	18.121.450.667	17.415.122.754
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.900.540.421
Khác	22.913.837.437	12.295.514.619
Dài hạn	202.634.710.845	301.984.214.034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	58.134.710.845	57.484.214.034
TỔNG CỘNG	824.251.079.398	921.198.580.324
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>642.115.777.510</i>	<i>661.879.549.609</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>182.135.301.888</i>	<i>259.319.030.715</i>

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Tập đoàn. Theo HĐHTKD, Tập đoàn phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Vay và nợ ngắn hạn đến hạn trả	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngắn hạn	788.219.626.607	228.564.189.873	(295.538.569.786)	138.814.446.738	860.059.693.432
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.1)	346.160.996.983	90.640.500.000	(85.185.835.648)	-	351.615.661.335
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	184.598.702.023	137.923.689.873	(143.088.009.650)	-	179.434.382.246
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.4)	80.000.000.000	-	(8.000.000.000)	-	72.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	176.830.581.321	-	(58.785.524.471)	137.677.119.839	255.722.176.689
Thuê tài chính	629.346.280	-	(479.200.017)	1.137.326.899	1.287.473.162
Dài hạn	777.851.644.675	301.974.400.000	-	(138.814.446.738)	941.011.597.937
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.4)	-	-	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.3)	777.014.768.752	300.000.000.000	-	(137.677.119.839)	939.337.648.913
Thuê tài chính dài hạn	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.137.326.899)	1.673.949.024
TỔNG CỘNG	1.566.071.271.282	530.538.589.873	(295.538.569.786)	-	1.801.071.291.369
Trong đó:					
Vay từ bên khác	1.543.172.426.044				1.793.771.291.369
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 34)	22.898.845.238				7.300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Ngắn hạn			
Vay từ cá nhân	344.315.661.335	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	7,0-11,0
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 1 năm 2023	4,5
TỔNG CỘNG	351.615.661.335		

25.2 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/ năm		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	74.096.312.182	Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 10 năm 2022	7,3	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại Số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn
Khoản vay 2	29.938.124.707	Từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 5 năm 2023	7,3 –7,6	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 3	30.461.115.741	Tháng 11 năm 2022	5,05	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 4	9.987.496.413	Tháng 11 năm 2022	5,05	Tài trợ vốn lưu động	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/ năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay	25.888.040.722	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	7,0- 7,5	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
-----------	----------------	---	----------	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Sài Gòn

Khoản vay	9.063.292.481	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2023	6,0 – 7,0	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn
-----------	---------------	---	-----------	----------------------	--

TỔNG CỘNG 179.434.382.246

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Vay dài hạn ngân hàng

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	180.000.000.000	Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Khoản vay 2	300.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 1 năm 2027	9,5	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Văn tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	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 Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Hồ Chí Minh

Khoản vay 1	496.398.996.958	Tháng 9 năm 2028	12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Văn	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm
Khoản vay 2	66.776.213.262	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	11,10	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiên Phát

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Bình

Khoản vay	151.884.615.382	Từ tháng 4 năm 2024 đến tháng 10 năm 2024	11,60 – 12,10	Góp vốn HTKD Đặng Huỳnh	27 bất động sản diện tích: 215,016.8 m ² tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
-----------	-----------------	---	---------------------	-------------------------	--

TỔNG CỘNG **1.195.059.825.602**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 255.722.176.689

Vay dài hạn 939.337.648.913

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.4 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
---------------------------	---------------------------------	--------------	-------------------	----------	-------------------

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu	<u>72.000.000.000</u>	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50	Tài trợ dự án Jamona City	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
------------------	-----------------------	---------------------------	-------	---------------------------	--

<i>Trong đó:</i>	
Vay dài hạn đến hạn trả	72.000.000.000
Vay dài hạn	-

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	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 kỳ	-	-	-	-	176.351.078.879	176.351.078.879
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 đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-
tại công ty con	-	-	-	-	455.169.032	455.169.032
Chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(3.997.390.428)	(3.997.390.428)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	653.471.873.955	4.825.304.755.190

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn 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	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	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 kỳ	-	-	-	-	120.649.625.726	120.649.625.726
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	760.204.100.074	4.938.472.533.202

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

26.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức

	<i>VND</i>	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Vốn cổ phần Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	<i>VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vốn điều lệ đã góp	159.632.993.570	178.665.344.205
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	43.145.282.735	21.282.439.526
TỔNG CỘNG	<u>202.778.276.305</u>	<u>199.947.783.731</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (tiếp theo)

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Vào ngày 1 tháng 1	199.947.783.731	228.165.894.816
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát tại công ty con	-	(34.966.394.171)
Lãi thuần trong kỳ	<u>2.830.492.574</u>	<u>3.787.247.461</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>202.778.276.305</u>	<u>196.986.748.106</u>

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Vào ngày 1 tháng 1	34.233.718.542	29.625.962.491
Trích lập quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.871.103.786	10.963.713.632
Sử dụng quỹ	<u>(8.807.074.910)</u>	<u>(5.390.892.466)</u>
Vào ngày 30 tháng 6	<u>38.297.747.418</u>	<u>35.198.783.657</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Doanh thu từ chuyển nhượng căn hộ và đất nền	314.364.703.132	692.780.849.070
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	32.982.620.863
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	53.016.425.222	49.672.874.210
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	43.735.136.812	429.126.200.399
Doanh thu từ dịch vụ khác	9.637.858.579	-
TỔNG CỘNG	495.745.649.095	1.204.562.544.542
Hàng bán bị trả lại	-	(5.675.322.672)
DOANH THU THUẦN	495.745.649.095	1.198.887.221.870
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	491.590.757.449	762.064.595.973
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	4.154.891.646	436.822.625.897

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Lãi từ hoạt động đầu tư	208.988.374.922	36.356.876.712
Thu nhập từ lãi cho vay	60.873.544.461	137.832.534.846
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	12.382.608.000	-
Thu nhập lãi tiền gửi tại ngân hàng	774.986.853	2.703.348.711
Cổ tức được chia	-	27.000.536.493
Khác	773.341.499	3.250.324.571
TỔNG CỘNG	283.792.855.735	207.143.621.333

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	230.863.342.450	511.317.355.300
Giá vốn dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	429.126.200.399
Giá vốn dịch vụ bất động sản	28.446.209.394	27.882.464.430
Giá vốn dịch vụ cho thuê	20.794.468.857	14.905.781.819
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	-
Giá vốn dịch vụ khác	8.547.080.381	-
TỔNG CỘNG	363.178.304.432	983.231.801.948

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí lãi vay	91.827.633.415	84.772.840.295
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	66.178.094.549	-
Phân chia lợi nhuận	18.174.821.918	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	2.808.200.000
Chi phí tài chính khác	3.208.518.630	4.860.507.371
TỔNG CỘNG	179.389.068.512	92.441.547.666

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
		VND
Chi phí bán hàng	40.850.661.041	87.366.889.787
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.894.262.986	79.325.247.308
Chi phí nhân viên	4.794.838.543	4.391.342.595
Khác	1.161.559.512	3.650.299.884
Chi phí quản lý doanh nghiệp	48.592.372.417	36.334.447.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.265.619.908	14.034.177.411
Chi phí nhân viên	15.867.823.704	10.899.912.432
Phân bổ lợi thế thương mại	6.742.061.619	6.742.061.619
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.489.163.928	2.944.019.872
Khác	4.227.703.258	1.714.276.290
TỔNG CỘNG	89.443.033.458	123.701.337.411

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.229.247.168	39.232.940.904
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.279.740	248.153.825
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	171.571.060	571.556.151
TỔNG CỘNG	32.406.097.968	40.052.650.880

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:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	155.886.216.268	220.190.977.220
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	31.177.243.254	44.038.195.444
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	1.348.412.324	1.348.412.324
Chi phí không được khấu trừ thuế	929.008.147	876.295.391
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.279.740	248.153.825
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận	1.400.989	-
Thu nhập không chịu thuế	-	(5.544.338.869)
Lỗi tính thuế được sử dụng	(77.085.868)	(1.457.757.497)
Ảnh hưởng của việc chia (lãi) lỗ từ các công ty liên kết	(2.063.042.067)	543.690.262
Khác	1.084.881.449	-
Chi phí thuế TNDN	32.406.097.968	40.052.650.880

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</i>	
			<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>30 tháng 6 năm 2021</i>
				VND
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Chi phí phát hành trái phiếu	2.520.303.014	2.520.303.014	-	-
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	18.191.243.567	-	-	-
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</i>	<u>20.711.546.581</u>	<u>2.520.303.014</u>		
<i>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</i>				
Lợi nhuận chưa thực hiện	20.750.014.692	21.703.150.507	(953.135.814)	(2.657.777.790)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào các công ty con và các công ty liên kết	(18.914.087.838)	(19.695.652.592)	781.564.754	2.086.221.639
Chênh lệch giá trị hợp lý trong hợp nhất kinh doanh	(101.161.030.113)	(101.161.030.113)	-	-
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả thuần</i>	<u>(99.325.103.259)</u>	<u>(96.633.229.185)</u>		
<i>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</i>			<u>(171.571.060)</u>	<u>(571.556.151)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Long An	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan
Công Ty TNHH MTV Nước Miaqua	Bên liên quan
Ông Đặng Hồng Anh	Bên liên quan
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi cho vay	580.380.000.000	521.061.376.388
		Cho vay	265.580.000.000	385.605.376.388
		Thu nhập từ HĐ HTKD	137.040.822.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	35.251.310.967	60.913.834.069
		Cung cấp dịch vụ	5.129.453.999	3.510.988.254
		Mua dịch vụ	2.137.958.356	2.135.488.200
		Trả gốc vay	-	72.563.752.744
		Vay	-	14.500.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.040.712.821
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết đến ngày 30 tháng 4 năm 2021	Chi phí lãi vay	4.607.728.279	-
		Thu hồi cho vay	2.845.000.000	1.053.031.802.422
		Cho vay	2.020.000.000	822.082.070.458
		Thu nhập lãi cho vay	6.801.781	5.881.680.753
		Cung cấp dịch vụ	-	311.159.285
Công ty Cổ phần Bất động sản 66	Đầu tư khác	Thu hồi cho vay	76.340.000.000	72.723.631.693
		Cho vay	22.150.000.000	230.799.263.386
		Thu nhập lãi cho vay	429.049.315	8.245.534.126
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn HTKD	390.000.000.000	-
		Thu nhập từ HĐ HTKD	59.326.148.813	-
		Cho vay	20.000.000.000	48.000.000.000
		Thu hồi vốn HTKD	13.600.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	3.589.698.626	47.488.134.245
		Thu hồi cho vay	-	41.700.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Thu hồi vốn HTKD	100.000.000.000	-
		Hoàn trả vốn HTKD	100.000.000.000	-
		Chi phí lãi từ HĐ HTKD	18.174.821.918	-
		Thu nhập từ HĐ HTKD	12.621.404.109	-
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hồi cho vay	5.349.530.217	-
		Góp vốn HTKD	3.346.473.345	-
		Thu nhập lãi cho vay	791.291.846	2.160.842.466
		Lãi vay	-	200.136.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cung cấp dịch vụ	405.750.000	-
		Cổ tức được chia	-	19.527.468.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	3.916.345.975	4.466.967.847
		Thu nhập lãi cho vay	1.501.680.784	2.841.034.245
		Cung cấp dịch vụ	398.001.805	175.793.112
		Trả gốc vay	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	3.381.533.695	2.332.524.112
		Cho vay	2.800.000.000	26.900.000.000
		Thu hồi cho vay	1.700.000.000	16.200.000.000
		Cung cấp dịch vụ	224.664.950	290.054.184
Bà Nguyễn Thuỳ Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hoá	-	2.090.939.793
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.921.288.688	1.073.665.050
		Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	425.473.973	411.604.932
		Cung cấp dịch vụ	52.642.000	-
		Lãi vay	1.369.863	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Góp vốn HTKD	2.788.199.346	-
		Cung cấp dịch vụ	2.612.729.503	-
		Mua hàng hóa	1.691.461.394	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đầu tư khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần	157.583.125.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	Đầu tư khác	Mua cổ phần	136.051.410.565	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	3.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	33.091.818	-
		Lãi vay	4.520.548	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau:

		VND		
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	37.350.366.250	31.707.966.849
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Phải thu chuyển nhượng cổ phiếu	1.038.675.089	28.470.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	795.665.169	548.533.723
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT tới ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	114.501.769
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	142.275.135	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	63.133.758	49.510.010
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.090.000	2.090.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	56.988.475	81.757.400
Công ty Cổ phần Thành Thành Công Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	6.000.000	6.000.000
Công ty Cổ phần Điện Gia Lai	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	7.801.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.426.680	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	29.792.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	7.440.400	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

		VND		
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV Nước Miaqua	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	234.080	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	126.510.549
			39.616.389.805	61.106.870.300
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	119.081.600.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	71.400.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.300.000.000	1.000.000.000
			191.781.600.000	72.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	1.068.455.000.000	1.376.230.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	74.300.000.000	54.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	58.740.000.000	57.640.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	47.912.018.000	47.912.018.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Cho vay	12.537.146.172	17.886.676.389
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Cho vay	8.580.000.000	8.580.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Cho vay	7.010.000.000	61.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	-	24.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	-	825.000.000
			1.277.534.164.172	1.655.099.388.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập từ cho vay	513.186.520.012	347.347.710.335
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Đặt cọc	80.904.728.287	80.904.728.287
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ cho vay	77.601.288.526	24.623.764.376
Công ty Cổ Phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	48.402.910.958	35.781.506.849
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Thu nhập từ lãi cho vay	36.294.672.542	35.865.623.227
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Khác	36.470.597.374	34.481.720.073
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Khác	27.639.660.437	25.001.895.246
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập từ lãi cho vay	18.889.038.380	15.507.504.685
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng phục vụ công tác đền bù	9.477.049.296	6.688.849.950
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi chậm thanh toán	2.262.076.136	2.981.200.719
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Thu nhập từ cho vay	1.392.651.947	967.177.974
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Khác	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư SGV	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan		Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<i>VND</i>					
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)					
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan		Thu nhập từ lãi cho vay	-	4.369.650.671
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan		Thu nhập từ cho vay	-	179.190.000
				852.652.591.170	614.811.919.667
Phải thu dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn		Khác	1.073.400.000.000	697.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan		Khác	144.500.000.000	244.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An Idico	Công ty liên kết		Khác	44.400.000.000	44.400.000.000
				1.262.300.000.000	985.900.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn		Phí quản lý	29.119.675.474	7.368.265.410
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn		Phí thuê văn phòng	5.409.746.438	1.985.167.534
Công ty Cổ phần Năng lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn		Mua hàng hóa và dịch vụ	619.344.300	619.344.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn		Khác	1.264.699.788	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết		Khác	391.506.170	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn		Phí môi giới	1.250.471	1.250.471
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan		Chi phí xây dựng	-	1.325.484.173
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn		Mua hàng hóa và dịch vụ	-	21.227.275
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021		Khác	-	15.000.000
				36.806.222.641	11.335.739.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	4.436.509.639	-
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty cùng tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	96.304.367	-
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	5.190.726.341
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	50.000.000	1.918.300.065
			4.582.814.006	7.109.026.406
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	34.427.090.143	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi vay	-	9.856.079.503
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	695.000.000	695.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Bên liên quan	Lãi vay	487,174,185	1.063.042.465
Công Ty TNHH MTV Nước Miaqua	Bên liên quan	Khác	26.037.560	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được trình bày như sau: (tiếp theo)

VND				
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Khác	-	1.116.057.747
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Chi phí tư vấn	-	88.851.000
			37.635.301.888	14.819.030.715
Phải trả dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp	Bên liên quan	BCCs	144.500.000.000	244.500.000.000
Vay				
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	7.300.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	-	15.598.845.238
			7.300.000.000	22.898.845.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Nghiệp vụ với các 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	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	200.000.000	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	400.000.000	633.333.333
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch	169.230.770	-
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.402.174.694	763.634.155
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	166.666.668
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập	199.999.998	166.666.665
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	199.999.998	99.999.999
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	222.222.224	166.666.668
Bà Trần Thiện 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
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	1.057.808.000	-
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	855.600.000	631.362.000
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	-	173.307.333
TỔNG CỘNG		4.707.035.684	3.187.729.050

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 kỳ.

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 (trình bày lại)</i>
Lợi nhuận sau thuế (VND)	120.610.160.819	72.066.512.954
<i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i>	-	(6.435.551.893)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	120.610.160.819	65.630.961.061
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) (cổ phiếu) (ii)	366.356.303	366.356.303
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	329	179

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (“NQ ĐHĐCĐ”) số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2021 do chưa có NQ ĐHĐCĐ để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế.

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
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	42.966.000.000	45.738.000.000
TỔNG CỘNG	70.686.000.000	73.458.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng 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 giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	113.548.406.853	116.524.250.581
Trên 1 đến 5 năm	371.458.323.348	384.768.753.535
Trên 5 năm	684.926.714.075	727.265.876.375
TỔNG CỘNG	<u>1.169.933.444.276</u>	<u>1.228.558.880.491</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng các dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.364	3.018.755.762.883	519.800.667.481
Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	1.739.598.000.000	58.347.692.389	1.681.250.307.611
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.238.090.955	930.003.771.045
Dự án Carillon 7	851.704.171.541	682.033.639.188	169.670.532.353
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	97.085.222.147	54.158.959.671
TỔNG CỘNG	<u>7.216.344.645.723</u>	<u>3.861.460.407.562</u>	<u>3.354.884.238.161</u>

37. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

EY | Building a better working world

EY exists to build a better working world, helping to create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2022 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn