

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Quý II năm 2022



Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 39

THƯƠNG TÍN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào 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		3.772.566.191.737	4.298.984.852.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	37.052.919.600	29.439.120.468
111	1. Tiền		26.274.546.906	18.869.481.194
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.778.372.694	10.569.639.274
120	II. Đầu tư ngắn hạn		83.141.902.272	69.141.902.272
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	83.141.902.272	69.141.902.272
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.153.097.226.566	2.750.229.394.238
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	198.014.054.231	185.702.573.064
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	368.838.065.263	591.017.143.779
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	739.953.712.445	1.339.728.712.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	848.444.563.553	635.934.133.876
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.493.460.090.448	1.438.688.899.349
141	1. Hàng tồn kho		1.494.465.016.005	1.440.158.146.906
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.814.052.851	11.485.535.926
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.814.052.851	10.774.865.038
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	710.670.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào 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		4.592.502.896.643	4.029.791.022.783
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		651.956.356.640	261.978.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	651.281.268.058	261.281.268.058
220	II. Tài sản cố định		105.821.380.338	105.073.065.591
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.453.734.762	1.905.493.271
222	Nguyên giá		14.193.355.339	14.103.718.975
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.739.620.577)	(12.198.225.704)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	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	13	99.944.887.462	100.986.786.976
228	Nguyên giá		110.532.970.731	110.532.970.731
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.588.083.269)	(9.546.183.755)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	519.000.696.989	531.158.642.525
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	593.213.668.744
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(74.212.971.755)	(62.055.026.219)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	1.940.175.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.940.175.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.100.715.480.479	2.896.352.456.707
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	10.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		703.698.585.040	410.065.325.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(147.337.779.122)	(85.067.508.345)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		213.068.807.197	232.470.997.320
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	213.068.807.197	232.470.997.320
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.365.069.088.380	8.328.775.875.036

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào 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		3.743.909.355.451	3.770.456.667.362
310	I. Nợ ngắn hạn		2.982.680.958.313	3.117.747.424.007
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	208.900.809.530	69.661.675.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	924.991.218.303	1.297.022.898.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	121.451.188.614	114.441.342.939
314	4. Phải trả người lao động		605.028.305	605.028.305
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	361.916.908.292	325.769.328.816
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		10.839.571.200	10.839.571.200
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	614.685.855.557	610.142.721.264
320	8. Vay ngắn hạn	23	701.732.215.269	657.900.910.001
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.558.163.243	31.363.947.367
330	II. Nợ dài hạn		761.228.397.138	652.709.243.355
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	130.754.083.199	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		8.441.393.682	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	189.598.245.391	289.142.294.034
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	432.434.674.866	216.236.260.065
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.621.159.732.929	4.558.319.207.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.621.159.732.929	4.558.319.207.674
411	1. Vốn cổ phần		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		333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	146.172.220.708
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		446.840.856.595	390.435.883.233
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		368.879.227.554	261.724.845.369
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		77.961.629.041	128.711.037.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.365.069.088.380	8.328.775.875.036



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng




Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý II năm 2022

		VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	82.567.560.278	1.113.294.938.245	449.963.269.802	1.143.432.076.871
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	58.780.050	-	5.675.322.672
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	82.567.560.278	1.113.236.158.195	449.963.269.802	1.137.756.754.199
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	59.747.307.105	931.772.271.912	341.711.824.989	950.012.239.444
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		22.820.253.173	181.463.886.283	108.251.444.813	187.744.514.755
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	167.811.682.382	80.268.986.332	202.285.676.583	137.341.610.878
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	27	112.200.083.585	25.338.990.700	135.908.081.696	36.504.488.039
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		45.913.374.201	33.313.728.826	70.931.466.214	44.088.346.695
25	9. Chi phí bán hàng	28	8.568.407.836	80.952.356.356	38.628.089.256	86.642.122.459
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	17.700.403.232	11.139.018.309	36.380.287.118	22.904.054.811
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		52.163.040.902	144.302.507.250	99.620.663.326	179.035.460.324
31	12. Thu nhập khác	29	8.438.962	23.675.102.615	481.706.971	24.193.877.402
32	13. Chi phí khác	29	1.681.497.989	1.320.000	1.681.497.989	7.852.855.249
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		(1.673.059.027)	23.673.782.615	(1.199.791.018)	16.341.022.153

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		50.489.981.875	167.976.289.865	98.420.872.308	195.376.482.477
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		10.360.778.691	36.341.428.276	20.459.243.267	36.341.428.276
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		40.129.203.184	131.634.861.589	77.961.629.041	159.035.054.201



(Handwritten signature)

Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

(Handwritten signature)

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

(Handwritten signature)

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Quý II năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		98.420.872.308	195.376.482.477
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.035.359.881	13.790.141.416
03	(Hoàn nhập) dự phòng		61.805.948.777	(14.083.108.193)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.285.676.583)	(137.341.610.878)
06	Chi phí đi vay		70.931.466.214	44.088.346.695
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42.907.970.597	101.830.251.517
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(239.958.679.624)	276.152.112.592
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(54.306.869.099)	332.329.868.366
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(338.676.561.682)	(351.647.874.270)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		25.464.181.310	74.194.941.488
14	Tiền lãi vay đã trả		(45.485.395.655)	(44.771.949.303)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.926.887.910)	(9.408.463.941)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(618.982.242.063)	378.678.886.449
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(934.908.092)	(2.880.222.024)
23	Tiền chi cho vay		(217.170.000.000)	(1.000.889.996.149)
24	Tiền thu hồi cho vay		802.945.000.000	713.149.896.420
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(302.472.259.549)	(33.233.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.838.965.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		50.333.923.767	68.987.238.283
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		368.540.721.126	(254.867.050.120)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		515.252.451.754	384.957.848.577
34	Tiền trả nợ gốc vay		(256.717.931.668)	(494.113.213.668)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(479.200.017)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		258.055.320.069	(109.155.365.091)
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		7.613.799.132	14.656.471.238
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		29.439.120.468	154.422.112.097
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		37.052.919.600	169.078.583.335



Nguyễn Việt Hùng
 Người lập



Nguyễn Văn Thanh
 Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý II năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký 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 giao dịch 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, Công ty có mười một công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	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	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68	94,68
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang giải thể	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	50,00

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và thẩm 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 đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn").

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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 hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Doanh thu cho thuê được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên theo thời hạn của hợp đồng thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 - 6 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Khấu hao 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 và vật kiến trúc 24 - 45 năm

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 8 tháng 8 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ (tiếp theo)

Doanh thu bán bất động sản cũng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần từ việc cho thuê dài hạn bất động sản. Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước được ghi nhận doanh thu một lần nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- ▶ Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- ▶ Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng thuê trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- ▶ Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- ▶ Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	1.400.489	-
Tiền gửi ngân hàng	26.273.146.417	18.869.481.194
Các khoản tương đương tiền (*)	10.778.372.694	10.569.639.274
TỔNG CỘNG	37.052.919.600	29.439.120.468

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng 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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bên liên quan	23.497.042.084	21.043.787.676
- Công ty CP May Tiến Phát	21.631.394.818	20.182.147.903
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuộc	610.167.981	191.862.481
- Công ty Cổ Phần Mai Lan	663.427.288	485.070.466
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	492.172.178	84.827.007
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	76.693.432	76.693.432
- Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	23.186.387	23.186.387
Phải thu các bên khác	174.517.012.147	164.658.785.388
- Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	9.332.771.563
- Công ty CP Dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	13.304.298.374	14.132.007.844
- Khác (*)	127.970.049.521	117.284.113.292
TỔNG CỘNG	198.014.054.231	185.702.573.064
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẬN	196.871.238.517	184.559.757.350

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với 5% giá trị hợp đồng của những nhà phố và căn hộ đã bàn giao.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên khác	368.838.065.263	591.017.143.779
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	214.666.511.346
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Đăng	15.030.631.923	4.000.000.000
- Khác	55.051.647.629	73.594.846.722
TỔNG CỘNG	368.838.065.263	591.017.143.779

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

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

8. **CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	739.953.712.445	1.339.728.712.445
Cho vay các bên liên quan (i)	422.266.000.000	904.461.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	317.687.712.445	435.267.712.445
Dài hạn	-	-
Cho vay các bên liên quan (i)	-	-
Cho vay các bên khác (ii)	-	-
TỔNG CỘNG	739.953.712.445	1.339.728.712.445

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 06 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
	VND		
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	364.380.000.000	Từ ngày 05 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 11 năm 2022	12%-12.5%
Công ty CP Mai Lan	57.886.000.000	Ngày 31 tháng 8 năm 2022	12.5%
TỔNG CỘNG	422.266.000.000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10.5%
Công ty CP Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6.5%
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản 66	7.010.000.000	Ngày 03 tháng 11 năm 2022	12.0%
Công ty CP Toàn Hải Vân	41.500.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2023	12.3%-12.5%
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	58.740.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2022	11.5%-12.5%
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10%-10.5%
TỔNG CỘNG	317.687.712.445		

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	848.444.563.553	635.934.133.876
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	575.804.591.554	423.852.838.738
Ủy thác đầu tư	96.297.656.630	91.033.636.000
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	12.570.861.883	2.484.800.207
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	17.814.896.154	17.814.896.154
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	43.882.499.496	8.387.173.667
Ký quỹ, ký cược	57.644.400.000	57.521.000.000
Khác	44.429.657.836	34.839.789.110
Dài hạn	651.281.268.058	261.281.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	598.781.847.398	208.781.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.499.420.660	10.499.420.660
TỔNG CỘNG	1.499.725.831.611	897.215.401.934
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.498.715.478.399	896.205.048.722

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

9. **PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (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 5.1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện 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.

10. **HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	1.425.214.959.623	1.398.339.272.706
- Dự án Jamona City	1.190.439.882.424	1.177.899.307.202
- Dự án Carillon 7	7.238.718.833	7.289.458.892
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	146.308.792.365	144.275.032.666
- Dự án khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Các dự án khác	50.169.675.585	37.817.583.530
Hàng hóa bất động sản để bán	69.250.056.382	41.818.874.200
TỔNG CỘNG	1.494.465.016.005	1.440.158.146.906
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.493.460.090.448	1.438.688.899.349

- (i) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, Công ty có quyền chủ động trong mọi hoạt động phát triển của dự án, đồng thời có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền thuê đất và lợi nhuận cố định cho VITC. Vào ngày của báo cáo tài chính riêng này, dự án đang cho thuê dài hạn.

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.178.642.206	12.675.985.860	14.103.718.975
Tăng trong kỳ	-	-	89.636.364	89.636.364
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	249.090.909	1.178.642.206	12.765.622.224	14.193.355.339
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.155.590.671)	(10.793.544.124)	(12.198.225.704)
Khấu hao trong kỳ	-	(23.051.535)	(518.343.338)	(541.394.873)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(249.090.909)	(1.178.642.206)	(11.311.887.462)	(12.739.620.577)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	-	1.453.734.762	1.453.734.762

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	VND
	<i>Phương tiện vận chuyển</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Thuê mới trong kỳ	2.536.092.728
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	(294.119.958)
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>

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.175.781.818	20.357.188.913	110.532.970.731
Mua trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>20.357.188.913</u>	<u>110.532.970.731</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(9.546.183.755)	(9.546.183.755)
Hao mòn trong kỳ	-	(1.041.899.514)	(1.041.899.514)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>-</u>	<u>(10.588.083.269)</u>	<u>(10.588.083.269)</u>
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>90.175.781.818</u>	<u>10.811.005.158</u>	<u>100.986.786.976</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.769.105.644</u>	<u>99.944.887.462</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

14. **BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa. vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	593.213.668.744
Mua trong kỳ	-
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Tăng khác	-
	<u>593.213.668.744</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>593.213.668.744</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(62.055.026.219)
Khấu hao trong kỳ	(12.157.945.536)
	<u>(74.212.971.755)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(74.212.971.755)</u>
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>531.158.642.525</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>519.000.696.989</u>

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
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>

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	10.600.000.000	10.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	703.698.585.040	410.065.325.491
Đầu tư dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.248.053.259.601</u>	<u>2.981.419.965.052</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(147.337.779.122)</u>	<u>(85.067.508.345)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>3.100.715.480.479</u>	<u>2.896.352.456.707</u>

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

Chi tiết khoản đầu tư vào các công ty con như sau:

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty CP Đầu Tư Kinh doanh Bất Động Sản Hưng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(17.724.001.064)	100,00	707.940.300.000	(19.006.384.637)
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(14.895.130.799)	94,68	640.031.966.650	(14.919.963.285)
Công ty TNHH Thương Tín - C.J Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	92,20	293.940.224.000	-	92,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(44.316.314.415)	99,89	234.112.145.583	(47.465.913.188)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	90,17	145.937.003.328	-	90,17	145.937.003.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.443.000.000	(106.118.522)	61,00	13.443.000.000	(102.428.221)
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50,00	5.000.000.000	-	50,00	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100,00	50.000.000	(41.484.945)	100,00	50.000.000	(38.170.302)
TỔNG CỘNG				2.528.754.674.561	(77.083.049.745)		2.555.754.639.561	(81.532.859.633)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	48,00	9.600.000.000	48,00	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
TỔNG CỘNG				10.600.000.000		10.600.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư				(2.592.383.519)		(808.357.704)
GIÁ TRỊ THUẬN				8.007.616.481		9.791.642.296

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	% sở hữu	Vào Ngày 30 tháng 6 năm 2022	
				Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	4,00	18.230.998.907	(1.484.251.309)
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	7,13	238.186.700.000	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	19,88	311.215.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	Đang hoạt động	Thương mại, dịch vụ, xây lắp	2,24	136.050.134.549	(66.178.094.549)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	0,62	14.951.584	-
TỔNG CỘNG				703.698.585.040	(67.662.345.858)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Chi phí môi giới, nhà mẫu	208.343.079.754	224.357.122.846
Công cụ, dụng cụ	4.725.727.443	8.113.874.474
TỔNG CỘNG	213.068.807.197	232.470.997.320

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên liên quan	7.869.299.027	4.471.027.702
- Công ty CP May Tiến Phát	391.506.170	-
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	280.436.967	264.453.167
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	190.353.636	-
- Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	4.172.460.621	4.172.460.621
- Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	2.834.541.633	34.113.914
Phải trả các bên khác	201.031.510.503	65.190.648.235
- Công ty CP Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	4.658.262.974
- Công ty TNHH XD TM Thuận Việt	68.816.358.760	17.685.540.076
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	29.119.675.474	6.728.825.400
- Khác	40.586.946.365	36.118.019.785
TỔNG CỘNG	208.900.809.530	69.661.675.937

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước với bên liên quan	88.633.449.797	88.633.449.797
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
Các bên khác	836.357.768.506	1.208.389.448.381
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	358.512.000.000
- Công ty CP TM XD DV Phúc Bảo Minh	43.773.798.186	118.145.758.057
- Khác (*)	434.071.970.320	731.731.690.324
TỔNG CỘNG	924.991.218.303	1.297.022.898.178

(*) Đây là 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 Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	34.091.196.760	52.239.714.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.920.521.854	59.461.278.587
Thuế thu nhập cá nhân	7.410.044.861	2.710.924.917
Thuế khác	29.425.139	29.425.139
TỔNG CỘNG	121.451.188.614	114.441.342.939

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	361,916,908,292	325,769,328,816
Chi phí xây dựng dự án	223.918.153.119	222.294.525.992
Chi phí lãi vay	110.551.471.768	85.105.401.209
Khác	27.447.283.405	18.369.401.615
Dài hạn	130,754,083,199	133,063,083,199
Chi phí thuê đất thuộc dự án Chamington La Pointe (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	492.670.991.491	458.832.412.015

(*) Số dư này thể hiện khoản trích trước chi phí thuê đất và lợi nhuận cố định theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam, hiện dự án đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	614.685.855.557	610.142.721.264
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	526.527.749.721	533.444.042.879
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Quỹ bảo trì chung cư	32.497.437.564	34.660.040.145
Ký quỹ, ký cược	12.425.600.023	12.353.315.735
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.240.513.520	8.803.941.252
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.017.689.969	499.297.434
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.269.469.760	16.674.688.819
Dài hạn	189,598,245,391	289,142,294,034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	144.500.000.000	244.500.000.000
Ký quỹ, ký cược	45.098.245.391	44.642.294.034
TỔNG CỘNG	804.284.100.948	899.285.015.298

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Quý II năm 2022

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(*) 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 Công ty. Theo HĐHTKD, Công ty phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18.0%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	701.732.215.269	657.900.910.001
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	350.905.661.335	345.450.996.983
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	160.383.593.352	167.926.908.498
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	72.000.000.000	80.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	116.015.487.420	62.753.658.240
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	1.140.000.000	1.140.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (Thuyết minh số 23.5)	1.287.473.162	629.346.280
Dài hạn	432.434.674.866	216.236.260.065
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	-	-
Vay ngân hàng (thuyết minh số 23.2)	430.760.725.842	215.399.384.142
Vay các bên khác (thuyết minh số 23.4)	-	-
Nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 23.5)	1.673.949.024	836.875.923
TỔNG CỘNG	1.134.166.890.135	874.137.170.066

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

23.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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 %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	134.495.552.630 VND	Tháng 08 năm 2022 đến tháng 06 năm 2023	5.25 - 7.60%	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại 24 Thới Ngọc Hầu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1					
Khoản vay 1	25.888.040.722	Từ tháng 07 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	7.00 - 7.50%	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m2 tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh

TỔNG CỘNG 160.383.593.352

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày đáo hạn năm 2022	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông				
Khoản vay 1	66.776.213.262	Năm 2030	11,1%	Tài trợ dự án 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 Cuộc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát				

Ngân hàng TMCP Nam Á - chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	180.000.000.000	Tháng 5 năm 2025	11,6%	Tài trợ dự án Carillon 7	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và nguồn thu từ khu phức hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại địa chỉ 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	300.000.000.000	Tháng 01 năm 2027	9,50%	Hợp tác phát triển dự án với Công ty Toàn Hải Vân	Toàn bộ quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường và giải pháp mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tân Đà - Hàm Tử tại địa chỉ số 9 đường Tân Đà, Phường 10, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG

	546.776.213.262
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	116.015.487.420
Vay dài hạn	430.760.725.842

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

23.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết các khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	72.000.000.000 (VND)	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11.5	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM; 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

TỔNG CỘNG

72.000.000.000

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn

đến hạn trả

Trái phiếu dài hạn

72.000.000.000

-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

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

23.4 Các khoản vay khác

Chi tiết các khoản vay tín chấp từ các nhân và tổ chức khác được trình bày như sau:

	Lãi suất %/năm	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn		350.905.661.335	345.450.996.983
Vay từ cá nhân	7.50- 11.00	343.175.661.335	337.720.996.983
Vay từ công ty		7.730.000.000	7.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	4.50	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	6.00	430.000.000	430.000.000
Dài hạn		1.140.000.000	1.140.000.000
Vay từ cá nhân	7.50- 11.00	1.140.000.000	1.140.000.000
TỔNG CỘNG		352.045.661.335	346.590.996.983
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		1.140.000.000	1.140.000.000
Vay dài hạn		-	-

23.5 Nợ thuê tài chính

Chi tiết các khoản thuê tài chính với công ty TNHH MTV Cho thuê Tài Chính Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích
Khoản vay 1	573.999.990	11 tháng 3 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	577.555.531	14 tháng 5 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	1.809.866.665	10 tháng 3 năm 2025	8	Mua tài sản cố định
TỔNG CỘNG	2.961.422.186			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.287.473.162			
Vay dài hạn	1.673.949.024			

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	140.690.363.892	285.317.806.245	4.447.719.273.870
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	128.711.037.864	128.711.037.864
Phát hành cổ phiếu bằng lợi nhuận sau thuế (*)	-	-	-	-	-	-
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)
Chi hoạt động cho HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	77.961.629.041	77.961.629.041
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 hoạt động cho HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	446.840.856.595	4.621.159.732.929

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

24.	VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
24.2	Cổ phiếu phổ thông	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	Cổ phiếu được phép phát hành	366.356.303	366.356.303	309.525.317.773	653.781.409.123
	Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303	8.821.874.233	6.903.742.513
	Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303	46.475.766.723	44.220.705.315
				74.991.525.350	429.126.200.399
				10.148.785.723	9.400.019.521
				449.963.269.802	1.143.432.076.871
				-	5.610.194.622
				-	65.128.050
				449.963.269.802	1.137.756.754.199
25.	DOANH THU				VND
25.1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý này năm nay	Quý này năm trước		
	Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	40.497.312.393	653.781.409.123	309.525.317.773	653.781.409.123
	Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	5.777.137.368	2.636.232.347	8.821.874.233	6.903.742.513
	Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	24.271.397.732	22.217.901.716	46.475.766.723	44.220.705.315
	Doanh thu từ hoạt động xây dựng	5.338.820.703	429.126.200.399	74.991.525.350	429.126.200.399
	Doanh thu từ dịch vụ khác	6.682.892.082	5.533.194.660	10.148.785.723	9.400.019.521
	TỔNG CỘNG	82.567.560.278	1.113.294.938.245	449.963.269.802	1.143.432.076.871
	Hàng bán trả lại	-	-	-	5.610.194.622
	Giảm giá hàng bán	-	58.780.050	-	65.128.050
	DOANH THU THUẦN	82.567.560.278	1.113.236.158.195	449.963.269.802	1.137.756.754.199

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Lãi tiền gửi	1.297.445.847	1.134.842.367	2.358.463.015	2.452.082.631	
Lãi cho vay	12.410.701.187	75.376.965.883	38.652.713.988	117.888.991.754	
Lợi nhuận, cổ tức được chia	-	-	-	9.527.468.000	
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	154.103.535.348	3.757.178.082	161.274.499.580	7.473.068.493	
TỔNG CỘNG	167.811.682.382	80.268.986.332	202.285.676.583	137.341.610.878	

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	3.2758.830.730	484.211.189.887	226.613.971.114	484.211.189.887	
Giá vốn dịch vụ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	6.599.054.952	3.463.709.188	12.787.857.185	12.429.771.902	
Giá vốn dịch vụ cho thuê	9.682.144.433	9.190.584.422	19.235.712.959	18.335.659.716	
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.338.820.703	429.126.200.399	74.991.525.350	429.126.200.399	
Giá vốn dịch vụ khác	5.832.778.287	5.780.588.016	8.547.080.381	7.129.824.359	
Giảm giá vốn hàng bán bị trả lại	-	-	-	(1.220.406.819)	
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	-	(464.322.000)	-	
TỔNG CỘNG	59.747.307.105	931.772.271.912	341.711.824.989	950.012.239.444	

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Chi phí lãi vay	45.467.295.249	33.313.728.826	70.931.466.214	44.088.346.695
Chiết khấu thanh toán	3.648.710	2.392.745	218.585.165	2.392.745
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư Khác	65.047.900.396 1.681.239.230	(9.816.879.643) 1.839.748.772	62.270.270.777 2.487.759.540	(10.431.108.193) 2.844.856.792
TỔNG CỘNG	112.200.083.585	25.338.990.700	135.908.081.696	36.504.488.039

VND

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Chi phí bán hàng	8.568.407.836	80.952.356.356	38.628.089.256	86.642.122.459
- Chi phí nhân công	2.250.657.840	1.783.565.620	4.172.147.095	3.815.346.366
- Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	3.787.277.948	75.482.294.823	30.371.893.214	76.173.225.003
- Chi phí bảo hành	366.603.160	368.369.200	372.603.160	671.819.740
- Chi phí khác	2.163.868.888	3.318.126.713	3.711.445.787	5.981.731.350
Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.700.403.232	11.139.018.309	36.380.287.118	22.904.054.811
- Chi phí nhân công	6.993.422.353	4.795.203.378	13.751.093.624	9.329.749.467
- Chi phí đồ dùng văn phòng	353.340.855	107.357.123	493.921.532	275.140.334
- Chi phí khấu hao và hao mòn	614.686.044	514.082.981	1.378.235.492	966.854.092
- Thuế, phí và lệ phí	11.728.063	6.825.500	14.728.063	9.825.500
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.320.068.513	5.462.590.621	17.299.744.048	11.460.591.598
- Chi phí khác	1.407.157.404	252.958.706	3.442.564.359	861.893.820
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	26.268.811.068	92.091.374.665	75.008.376.374	109.546.177.270

VND

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập khác	8.438.962	23.675.102.615	481.706.971	24.193.877.402	
- Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	(103.892.786)	517.124.787	368.325.223	969.723.192	
- Thanh lý công cụ, dụng cụ	20.000.000	-	20.000.000	-	
- Khác	92.331.748	1.650.000	93.381.748	23.224.154.210	
Chi phí khác	1.681.497.989	1.320.000	1.681.497.989	7.852.855.249	
- Chi phí các dự án không thực hiện	-	-	-	7.849.765.540	
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	1.614.470.642	-	1.614.470.642	-	
- Khác	67.027.347	1.320.000	67.027.347	3.089.709	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	(1.673.059.027)	23.673.782.615	(1.199.791.018)	16.341.022.153	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý II năm 2022

30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
TỔNG CỘNG		86.219.590.000	86.219.590.000

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

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập




Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 07 năm 2022