

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ III NĂM 2022**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2022**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 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 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, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | | |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Bà Huỳnh Bích Ngọc | Chủ tịch | 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 |
| Ông Nguyễn Thành Chương | Thành viên |
| Bà Trần Diệp Phương Nhi | Thành viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong 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 Thủy | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022 miễn nhiệm ngày 1 tháng 8 năm 2022 |

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của kỳ kế toán kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- chọn lựa các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của kỳ kế toán kết thúc cùng ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
| 100 | TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 3.741.813.528.399 | 4.298.984.852.253 |
| 110 | Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 63.950.041.017 | 29.439.120.468 |
| 111 | Tiền | | 12.080.892.746 | 18.869.481.194 |
| 112 | Các khoản tương đương tiền | | 51.869.148.271 | 10.569.639.274 |
| 120 | Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | 49.865.386.346 | 69.141.902.272 |
| 121 | Chứng khoán kinh doanh | | 2.863.432 | - |
| 123 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 49.862.522.914 | 69.141.902.272 |
| 130 | Các khoản phải thu ngắn hạn | | 2.108.670.858.943 | 2.750.229.394.238 |
| 131 | Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 202.219.037.034 | 185.702.573.064 |
| 132 | Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 347.566.678.340 | 591.017.143.779 |
| 135 | Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 776.038.712.445 | 1.339.728.712.445 |
| 136 | Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 784.999.600.050 | 635.934.133.876 |
| 137 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (2.153.168.926) | (2.153.168.926) |
| 140 | Hàng tồn kho | 10 | 1.502.344.180.577 | 1.438.688.899.349 |
| 141 | Hàng tồn kho | | 1.503.349.106.134 | 1.440.158.146.906 |
| 149 | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (1.004.925.557) | (1.469.247.557) |
| 150 | Tài sản ngắn hạn khác | | 16.983.061.516 | 11.485.535.926 |
| 151 | Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 16.983.061.516 | 10.774.865.038 |
| 152 | Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | - | 710.670.888 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN (tiếp theo) | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
| 200 | TÀI SẢN DÀI HẠN | | 4.613.204.354.478 | 4.029.791.022.783 |
| 210 | Các khoản phải thu dài hạn | | 651.302.479.558 | 261.978.085.640 |
| 212 | Trả trước cho người bán dài hạn | | 21.211.500 | 696.817.582 |
| 216 | Phải thu dài hạn khác | 9 | 651.281.268.058 | 261.281.268.058 |
| 220 | Tài sản cố định | | 107.339.169.759 | 105.073.065.591 |
| 221 | Tài sản cố định hữu hình | 12 | 1.213.790.724 | 1.905.493.271 |
| 222 | Nguyên giá | | 12.474.170.824 | 14.103.718.975 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (11.260.380.100) | (12.198.225.704) |
| 224 | Tài sản cố định thuê tài chính | 13 | 4.245.506.555 | 2.180.785.344 |
| 225 | Nguyên giá | | 4.963.043.637 | 2.426.950.909 |
| 226 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (717.537.082) | (246.165.565) |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 14 | 101.879.872.480 | 100.986.786.976 |
| 228 | Nguyên giá | | 109.580.706.134 | 110.532.970.731 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (7.700.833.654) | (9.546.183.755) |
| 230 | Bất động sản đầu tư | 15 | 512.921.724.221 | 531.158.642.525 |
| 231 | Nguyên giá | | 593.213.668.744 | 593.213.668.744 |
| 232 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (80.291.944.523) | (62.055.026.219) |
| 240 | Tài sản dở dang dài hạn | | - | 2.757.775.000 |
| 242 | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | - | 2.757.775.000 |
| 250 | Đầu tư tài chính dài hạn | 17 | 3.110.801.109.056 | 2.896.352.456.707 |
| 251 | Đầu tư vào công ty con | | 2.528.754.674.561 | 2.555.754.639.561 |
| 252 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 1.000.000.000 | 10.600.000.000 |
| 253 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 684.444.702.472 | 410.065.325.491 |
| 254 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (108.398.267.977) | (85.067.508.345) |
| 255 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| 260 | Tài sản dài hạn khác | | 230.839.871.884 | 232.470.997.320 |
| 261 | Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 213.024.975.730 | 232.470.997.320 |
| 262 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | | 17.814.896.154 | - |
| 270 | TỔNG TÀI SẢN | | 8.355.017.882.877 | 8.328.775.875.036 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Tại ngày | |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
| 300 | NỢ PHẢI TRẢ | | 3.707.125.366.191 | 3.770.456.667.362 |
| 310 | Nợ ngắn hạn | | 2.982.954.076.127 | 3.117.747.424.007 |
| 311 | Phải trả người bán ngắn hạn | 18 | 200.565.522.609 | 69.661.675.937 |
| 312 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19 | 926.525.924.217 | 1.297.022.898.178 |
| 313 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 126.251.016.462 | 114.441.342.939 |
| 314 | Phải trả người lao động | | 605.028.305 | 605.028.305 |
| 315 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 287.056.205.130 | 325.769.328.816 |
| 318 | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 22 | 10.841.389.382 | 10.839.571.200 |
| 319 | Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 598.973.261.142 | 610.142.721.264 |
| 320 | Vay ngắn hạn | 24 | 794.714.086.957 | 657.900.910.001 |
| 322 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 37.421.641.923 | 31.363.947.367 |
| 330 | Nợ dài hạn | | 724.171.290.064 | 652.709.243.355 |
| 333 | Chi phí phải trả dài hạn | 21 | 130.754.083.199 | 133.063.083.199 |
| 336 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 22 | 5.833.357.046 | 14.267.606.057 |
| 337 | Phải trả dài hạn khác | 23 | 188.813.804.109 | 289.142.294.034 |
| 338 | Vay dài hạn | 24 | 398.770.045.710 | 216.236.260.065 |
| 400 | VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 4.647.892.516.686 | 4.558.319.207.674 |
| 410 | Vốn cổ phần | | 4.647.892.516.686 | 4.558.319.207.674 |
| 411 | Vốn cổ phần | 25 | 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 | Thặng dư vốn cổ phần | 25 | 333.257.781.211 | 333.257.781.211 |
| 418 | Quỹ đầu tư phát triển | 25 | 152.607.772.601 | 146.172.220.708 |
| 420 | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 25 | 24.890.292.522 | 24.890.292.522 |
| 421 | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 25 | 473.573.640.352 | 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 năm nay | | 104.694.412.798 | 128.711.037.864 |
| 440 | TỔNG NGUỒN VỐN | | 8.355.017.882.877 | 8.328.775.875.036 |


Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởngVõ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

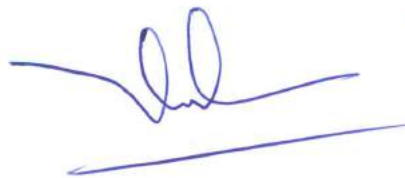
| Mã số | Thuyết minh | Quý 3/2022 VND | Quý 3/2021 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày | | |
|-------|---|-------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND | |
| 01 | Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1 | 60.562.788.969 | 345.501.769.084 | 510.526.058.771 | 1.488.933.845.955 |
| 02 | Các khoản giảm trừ doanh thu | 26.1 | (5.707.478.170) | - | (5.707.478.170) | (5.675.322.672) |
| 10 | Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1 | 54.855.310.799 | 345.501.769.084 | 504.818.580.601 | 1.483.258.523.283 |
| 11 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 27 | (23.271.540.291) | (282.839.702.807) | (364.983.365.280) | (1.232.851.942.251) |
| 20 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 31.583.770.508 | 62.662.066.277 | 139.835.215.321 | 250.406.581.032 |
| 21 | Doanh thu hoạt động tài chính | 26.2 | 44.953.026.713 | 50.071.069.429 | 247.238.703.296 | 187.412.680.307 |
| 22 | Chi phí tài chính | 28 | (18.682.470.942) | (71.472.578.537) | (154.590.552.638) | (107.977.066.576) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | 28 | (35.235.824.844) | (33.027.381.800) | (106.167.291.058) | (77.115.728.495) |
| 25 | Chi phí bán hàng | 29 | (6.890.644.918) | (20.865.713.065) | (45.518.734.174) | (107.507.835.524) |
| 26 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | (18.543.420.920) | (13.823.248.073) | (54.923.708.038) | (36.727.302.884) |
| 30 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 32.420.260.441 | 6.571.596.031 | 132.040.923.767 | 185.607.056.355 |
| 31 | Thu nhập khác | 30 | 1.746.635.143 | 1.062.535.114 | 2.228.342.114 | 25.256.412.516 |
| 32 | Chi phí khác | 30 | (471.949.406) | (14.912.604) | (2.153.447.395) | (7.867.767.853) |
| 40 | Lợi nhuận (lỗ) khác | | 1.274.685.737 | 1.047.622.510 | 74.894.719 | 17.388.644.663 |
| 50 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | | 33.694.946.178 | 7.619.218.541 | 132.115.818.486 | 202.995.701.018 |

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

| Mã số | Thuyết minh | Quý 3/2022 VND | Quý 3/2021 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|-----------|--------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| | | | | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| 51 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | (6.962.162.421) | - | (27.421.405.688) | (36.341.428.276) |
| 52 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | - | - | - | - |
| 60 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 26.732.783.757 | 7.619.218.541 | 104.694.412.798 | 166.654.272.742 |



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

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

| Mã số | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|--|--|--------------------------|--------------------------|
| | | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 132.115.818.486 | 202.995.701.018 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | |
| 02 | Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư, phân bổ lợi thế thương mại và lãi từ giao dịch mua rẻ | 21.150.405.728 | 20.701.556.764 |
| 03 | Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | 22.866.437.632 | (17.256.920.010) |
| 04 | Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái | - | - |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | (247.238.703.296) | (144.431.795.761) |
| 06 | Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu | 106.167.291.058 | 77.115.728.495 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động | 35.061.249.608 | 139.124.270.506 |
| 09 | (Tăng) giảm các khoản phải thu | (123.911.340.560) | 243.543.791.876 |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | (55.351.835.931) | 385.226.193.617 |
| 11 | Tăng (giảm) các khoản phải trả | (385.642.334.614) | (441.261.773.078) |
| 12 | (Tăng) giảm chi phí trả trước | 14.339.004.112 | 77.933.272.779 |
| 13 | (Tăng)/Giảm chứng khoán kinh doanh | (2.863.432) | - |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | (159.719.583.971) | (24.672.657.883) |
| 15 | Thuế TNDN đã nộp | - | - |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | (9.063.409.230) | (10.580.283.041) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | (684.291.114.018) | 369.312.814.776 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | (2.349.662.285) | (2.234.160.000) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý tài sản dài hạn | - | - |
| 23 | Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm | (351.070.000.000) | (2.004.004.236.273) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm | 900.760.000.000 | 1.754.273.144.138 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | (343.334.094.981) | (35.788.966.650) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 103.738.993.753 | - |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 93.684.235.479 | 32.059.950.895 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 401.429.471.966 | (255.694.267.890) |

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

| Mã số | Thuyết minh | Kỳ kế toán kết thúc ngày | | |
|---|---|--------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND | |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 24 | 676.996.813.738 | 545.700.640.774 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 24 | (358.823.184.444) | (745.167.129.870) |
| 35 | Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính | 24 | (801.066.693) | - |
| 40 | Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính | | <u>317.372.562.601</u> | <u>(199.466.489.096)</u> |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | | <u>34.510.920.549</u> | <u>(85.847.942.210)</u> |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 29.439.120.468 | 154.422.112.097 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 4 | <u><u>63.950.041.017</u></u> | <u><u>68.574.169.887</u></u> |



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Vũ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO KỶ KẾ TOÁN KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 9 NĂM 2022**

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.

Hoạt động chính đăng ký 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 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 đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2022 là 138 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 157).

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

| STT | Tên | Địa điểm | Tình trạng | Hoạt động kinh doanh chính | 30/09/2022 | | 31/12/2021 | |
|------------------------------|--|----------------------|----------------|------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | | | | | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) | Tỷ lệ biểu quyết (%) |
| I - Công ty con | | | | | | | | |
| 1 | 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 | 100,00 | 100,00 |
| 2 | 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 | 50,00 | 50,00 |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn") | HCMC | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản | 99,89 | 99,89 | 99,89 | 99,89 |
| 4 | Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc") | HCMC | Đang hoạt động | Xây dựng và bất động sản | 92,20 | 92,20 | 92,20 | 92,20 |
| 5 | Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan") | HCMC | Đang hoạt động | Dịch vụ | 90,17 | 90,17 | 90,17 | 90,17 |
| 6 | Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre") | HCMC | Đang hoạt động | Dịch vụ | 74,00 | 74,00 | 74,00 | 74,00 |
| 7 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm") | HCMC | Đang hoạt động | Bất động sản | 95,00 | 95,00 | 100,00 | 100,00 |
| 8 | 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 | 94,68 | 94,68 | 94,68 | 94,68 |
| 9 | Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail") | HCMC | Đang hoạt động | Kinh doanh bất động sản | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 10 | Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc") | Kiên Giang | Đang hoạt động | Bất động sản | 100,00 | 100,00 | 100,00 | 100,00 |
| 11 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền") | HCMC | Đang hoạt động | Bất động sản | 61,00 | 61,00 | 61,00 | 61,00 |
| II - Công ty liên kết | | | | | | | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành | HCMC | Đã giải thể | Bất động sản | - | - | 48,00 | 48,00 |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG | HCMC | Đang hoạt động | Sản xuất và xây dựng | 50,00 | (*) | 50,00 | (*) |

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

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|------------------------|------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 6 năm |
| Máy móc, thiết bị | 2 - 3 năm |
| Phương tiện vận tải | 2 - 7 năm |
| Thiết bị văn phòng | 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

| | |
|------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 24 - 45 năm |
|------------------------|-------------|

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

3.17 Chi phí tài chính

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

3.18 Chi phí bán hàng

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

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập 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 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Các bên liên quan**

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt | 36.243.460 | - |
| Tiền gửi ngân hàng | 12.044.649.286 | 18.869.481.194 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 51.869.148.271 | 10.569.639.274 |
| TỔNG CỘNG | 63.950.041.017 | 29.439.120.468 |

(*) 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 (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,5%/năm đến 5,0%/năm.

Các khoản tương đương tiền đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Nam Á (*Thuyết minh số 24.1*).

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 49.862.522.914 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam và Ngân hàng TMCP Phương Đông (*Thuyết minh số 24.1*).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu các bên khác | 159.660.730.583 | 164.658.785.388 |
| - 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 | 9.332.771.563 |
| - Khác (*) | 126.418.066.331 | 131.416.121.136 |
| Phải thu các bên liên quan | 42.558.306.451 | 21.043.787.676 |
| TỔNG CỘNG | 202.219.037.034 | 185.702.573.064 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.142.815.714) | (1.142.815.714) |
| GIÁ TRỊ THUẬN | 201.076.221.320 | 184.559.757.350 |

(*) 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.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Trả trước cho người bán | 347.566.678.340 | 591.017.143.779 |
| - 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 | 79.228.155.066 | 108.012.109.159 |
| Trả trước cho các bên liên quan | - | - |
| TỔNG CỘNG | 347.566.678.340 | 591.017.143.779 |

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

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cho vay bên liên quan (i) | 446.876.000.000 | 903.636.000.000 |
| Cho vay bên khác (ii) | 329.162.712.445 | 436.092.712.445 |
| TỔNG CỘNG | 776.038.712.445 | 1.339.728.712.445 |

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

| Bên vay | 30/09/2022 VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|-------------------------------|------------------------|---|-------------------|--|
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 437.630.000.000 | Từ ngày 13 tháng 10 năm 2022 đến ngày 6 tháng 11 năm 2022 | Từ 12,0 đến 12,5 | 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất |
| Công ty Cổ phần Mai Lan | 9.246.000.000 | Ngày 5 tháng 4 năm 2023 | 12,5 | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | 446.876.000.000 | | | |

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

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

| Bên vay | 30/09/2022 VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất %/năm |
|---|------------------------|---|-------------------|
| Công ty Cổ phần Thành Thành Nam | 47.912.018.000 | Ngày 22 tháng 12 năm 2022 | 6,5 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66 | 7.010.000.000 | Ngày 3 tháng 11 năm 2022 | 12,0 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất | 59.215.000.000 | Ngày 29 tháng 11 năm 2022 | Từ 11,5 đến 12,5 |
| 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 |
| Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân | 38.500.000.000 | Từ ngày 05 tháng 11 năm 2022 đến ngày 29 tháng 03 năm 2023 | Từ 12,3 đến 12,5 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Vũ Tiên | 14.000.000.000 | Từ ngày 26 tháng 8 năm 2023 đến ngày 23 tháng 09 năm 2023 | 10,5 - 12,0 |
| TỔNG CỘNG | 329.162.712.445 | | |

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|--------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 784.999.600.050 | 635.934.133.876 |
| Phải thu lãi cho vay và cổ tức | 577.407.306.555 | 423.852.838.738 |
| Phải thu ủy thác đầu tư | 92.299.377.277 | 91.033.636.000 |
| Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 8.387.173.667 | 8.387.173.667 |
| Đặt cọc | 57.644.400.000 | 57.521.000.000 |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất | 14.901.448.405 | 2.484.800.207 |
| Khác | 34.359.894.146 | 52.654.685.264 |
| Dài hạn | 651.281.268.058 | 261.281.268.058 |
| Phải thu từ các HĐHTKD (i) | 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, ký cược | 10.499.420.660 | 10.499.420.660 |
| TỔNG CỘNG | 1.436.280.868.108 | 897.215.401.934 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.010.353.212) | (1.010.353.212) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 1.435.270.514.896 | 896.205.048.722 |
| Trong đó: | | |
| Phải thu các bên liên quan | 341.127.271.943 | 249.460.976.023 |
| Phải thu các bên khác | 1.095.153.596.165 | 647.754.425.911 |

(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.

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, TP.HCM.

10 HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản dở dang | 1.394.083.529.619 | 1.371.434.641.461 |
| - Dự án Jamona City (*) | 1.194.054.396.705 | 1.177.899.307.202 |
| - Dự án TTC Plaza Đức Trọng | 144.805.800.254 | 144.275.032.666 |
| - 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 (*) | 7.727.834.108 | 7.289.458.892 |
| - Các dự án khác | 16.437.608.136 | 10.912.952.285 |
| Hàng hóa bất động sản | 67.668.313.722 | 40.349.626.643 |
| Dịch vụ đang cung cấp dở dang | 40.592.337.236 | 26.904.631.245 |
| Khác | 1.004.925.557 | 1.469.247.557 |
| TỔNG CỘNG | 1.503.349.106.134 | 1.440.158.146.906 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (1.004.925.557) | (1.469.247.557) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 1.502.344.180.577 | 1.438.688.899.349 |

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 24.3 và 24.4).

Chi phí lãi vay vốn hóa

- (*) Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 7.839.123.297 VND vào bất động sản dở dang (Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 46.602.477.950 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 Công ty.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 16.983.061.516 | 10.774.865.038 |
| Chi phí môi giới, vận hành | 15.366.344.803 | 9.558.800.007 |
| Công cụ, dụng cụ | 1.616.716.713 | 1.216.065.031 |
| Dài hạn | 213.024.975.730 | 232.470.997.320 |
| Chi phí môi giới, nhà mẫu | 196.959.202.024 | 224.357.122.846 |
| Công cụ, dụng cụ | 16.065.773.706 | 8.113.874.474 |
| TỔNG CỘNG | 230.008.037.246 | 243.245.862.358 |

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND | Máy móc và thiết bị VND | Thiết bị văn phòng VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 249.090.909 | 1.178.642.206 | 12.675.985.860 | 14.103.718.975 |
| Mua trong kỳ | - | - | 89.636.364 | 89.636.364 |
| Thanh lý trong kỳ | (249.090.909) | (653.517.216) | (816.576.390) | (1.719.184.515) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | - | 525.124.990 | 11.949.045.834 | 12.474.170.824 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Đã khấu hao hết</i> | - | 525.124.990 | 6.852.267.470 | 7.377.392.460 |
| 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) | (758.287.376) | (781.338.911) |
| Thanh lý trong kỳ | 249.090.909 | 653.517.216 | 816.576.390 | 1.719.184.515 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | - | (525.124.990) | (10.735.255.110) | (11.260.380.100) |
| 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 9 năm 2022 | - | - | 1.213.790.724 | 1.213.790.724 |

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

| | Phương tiện vận tải VND |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Nguyên giá | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 2.426.950.909 |
| Mua trong kỳ | 2.536.092.728 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>4.963.043.637</u> |
| Khấu hao lũy kế | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (246.165.565) |
| Khấu hao trong kỳ | (471.371.517) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>(717.537.082)</u> |
| Giá trị còn lại | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>2.180.785.344</u> |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u><u>4.245.506.555</u></u> |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Quyền sử dụng đất VND | Phần mềm máy tính VND | Tổng cộng VND |
|--|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Nguyên giá | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 90.175.781.818 | 20.357.188.913 | 110.532.970.731 |
| Mua trong kỳ | - | 86.962.500 | 86.962.500 |
| Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang | - | 2.466.900.000 | 2.466.900.000 |
| Thanh lý trong kỳ | - | (3.506.127.097) | (3.506.127.097) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>90.175.781.818</u> | <u>19.404.924.316</u> | <u>109.580.706.134</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | - | 192.000.000 | 192.000.000 |
| Hao mòn lũy kế | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | - | (9.546.183.755) | (9.546.183.755) |
| Hao mòn trong kỳ | - | (1.660.776.996) | (1.660.776.996) |
| Thanh lý trong kỳ | - | 3.506.127.097 | 3.506.127.097 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | - | <u>(7.700.833.654)</u> | <u>(7.700.833.654)</u> |
| Giá trị còn lại | | | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 90.175.781.818 | 10.811.005.158 | 100.986.786.976 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>90.175.781.818</u> | <u>11.704.090.662</u> | <u>101.879.872.480</u> |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)</i> | 90.175.781.818 | - | 90.175.781.818 |

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | Nhà cửa, vật kiến trúc VND |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Nguyên giá | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 593.213.668.744 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>593.213.668.744</u> |
| Khấu hao lũy kế | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | (62.055.026.219) |
| Khấu hao trong kỳ | (18.236.918.304) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>(80.291.944.523)</u> |
| Giá trị còn lại | |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | 531.158.642.525 |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u><u>512.921.724.221</u></u> |

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:

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND | Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2021 VND |
|---|--|--|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 70.427.600.605 | 63.486.712.812 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | 29.026.107.810 | 26.090.363.632 |

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 9 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

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite | - | 1.580.175.000 |
| Thiết kế website | - | 360.000.000 |
| Khác | - | 817.600.000 |
| TỔNG CỘNG | <u><u>-</u></u> | <u><u>2.757.775.000</u></u> |

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 17.1</i>) | 2.528.754.674.561 | 2.555.754.639.561 |
| Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.2</i>) | 1.000.000.000 | 10.600.000.000 |
| Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 17.3</i>) | 684.444.702.472 | 410.065.325.491 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.4</i>) | 5.000.000.000 | 5.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 3.219.199.377.033 | 2.981.419.965.052 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | (108.398.267.977) | (85.067.508.345) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 3.110.801.109.056 | 2.896.352.456.707 |

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con

| Tên công ty | 30/09/2022 | | | 31/12/2021 | | |
|---|----------------|--------------------------|-------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm | 95,00 | 680.940.335.000 | (17.498.245.695) | 100,00 | 707.940.300.000 | (19.006.384.637) |
| Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng | 94,68 | 640.031.966.650 | (10.152.779.970) | 94,68 | 640.031.966.650 | (14.919.963.285) |
| Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre | 74,00 | 444.000.000.000 | - | 74,00 | 444.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc | 92,20 | 293.940.224.000 | - | 99,20 | 293.940.224.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn | 99,89 | 234.112.145.583 | (42.297.742.895) | 99,89 | 234.112.145.583 | (47.465.913.188) |
| Công ty Cổ phần Mai Lan | 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 | 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 | 61,00 | 13.443.000.000 | (107.803.733) | 61,00 | 13.443.000.000 | (102.428.221) |
| Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín | 50,00 | 5.000.000.000 | - | 50,00 | 5.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management | 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 | 100,00 | 50.000.000 | (41.895.435) | 100,00 | 50.000.000 | (38.170.302) |
| | | 2.528.754.674.561 | (70.098.467.728) | | 2.555.754.639.561 | (81.532.859.633) |

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

| Tên công ty | 30/09/2022 | | | 31/12/2021 | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành (ii) | - | - | - | 48,00 | 9.600.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (i) | 50,00 | 1.000.000.000 | (808.357.704) | 50,00 | 1.000.000.000 | (808.357.704) |
| | | <u>1.000.000.000</u> | <u>(808.357.704)</u> | | <u>10.600.000.000</u> | <u>(808.357.704)</u> |

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

(ii) Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành đã hoàn tất thủ tục giải thể theo Thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 492008/22 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 11 tháng 8 năm 2022.

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

| Tên công ty | 30/09/2022 | | | 31/12/2021 | | |
|--|----------------|------------------------|-------------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| 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 Khu Công Nghiệp Thành Thành Công | 11,91 | 238.186.700.000 | - | 11,91 | 238.186.700.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Hạ Tầng Giao Thông Đèo Cả | 2,24 | 116.796.251.981 | (35.228.891.981) | - | - | - |
| Công ty Cổ phần May Tiến Phát | 4,00 | 18.230.998.907 | (2.262.550.564) | 4,00 | 18.230.998.907 | (2.726.291.008) |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh | 0,62 | 14.951.584 | - | 0,62 | 14.951.584 | - |
| | | 684.444.702.472 | (37.491.442.545) | | 410.065.325.491 | (2.726.291.008) |

17.4 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 TMCP Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/ năm.

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|---|------------------------|-----------------------|
| Phải trả các bên khác | 191.447.616.215 | 65.190.648.235 |
| - 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 | 54.049.914.428 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành | 4.658.262.974 | 4.658.262.974 |
| - Khác | 63.923.080.053 | 42.846.845.185 |
| Phải trả các bên liên quan | 9.117.906.394 | 4.471.027.702 |
| TỔNG CỘNG | 200.565.522.609 | 69.661.675.937 |

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|---|------------------------|--------------------------|
| Các bên khác | 837.892.474.420 | 1.208.389.448.381 |
| - Công ty TNHH Lotte Land (i) | 358.512.000.000 | 358.512.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh | 43.753.998.186 | 118.145.758.057 |
| - Khác (ii) | 435.626.476.234 | 731.731.690.324 |
| Các bên liên quan | 88.633.449.797 | 88.633.449.797 |
| TỔNG CỘNG | 926.525.924.217 | 1.297.022.898.178 |

(i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. 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 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.

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

| | Tại ngày 31/12/2021 VND | Tăng trong kỳ VND | Giảm trong kỳ VND | Tại ngày 30/09/2022 VND |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 59.461.278.587 | 27.421.405.688 | - | 86.882.684.275 |
| Thuế giá trị gia tăng | 52.236.363.323 | 54.787.655.196 | (75.454.981.423) | 31.569.037.096 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 2.710.924.917 | 7.119.165.457 | (2.060.220.422) | 7.769.869.952 |
| Thuế, phí và lệ phí khác | 32.776.112 | 15.350.776 | (18.701.749) | 29.425.139 |
| TỔNG CỘNG | 114.441.342.939 | 89.343.577.117 | (77.533.903.594) | 126.251.016.462 |
| Phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 710.670.888 | 38.724.036.216 | (39.434.707.104) | - |
| TỔNG CỘNG | 710.670.888 | 38.724.036.216 | (39.434.707.104) | - |

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 287.056.205.130 | 325.769.328.816 |
| Chi phí xây dựng dự án | 238.395.718.711 | 228.016.242.587 |
| Chi phí lãi vay | 40.166.355.154 | 85.105.401.209 |
| Khác | 8.494.131.265 | 12.647.685.020 |
| 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 | 417.810.288.329 | 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 liên quan đến phần dự án Charmington La Pointe đã hoàn thành và đưa vào cho thuê.

22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23 PHẢI TRẢ KHÁC

| | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 598.973.261.142 | 610.142.721.264 |
| Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ | 510.664.873.143 | 533.444.042.879 |
| Quỹ bảo trì chung cư | 32.552.970.247 | 34.660.040.145 |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 12.365.301.063 | 12.353.315.735 |
| Cổ tức, lãi vay phải trả | 8.029.817.691 | 8.803.941.252 |
| Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn | 3.707.395.000 | 3.707.395.000 |
| Khác | 31.652.903.998 | 17.173.986.253 |
| Dài hạn | 188.813.804.109 | 289.142.294.034 |
| Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*) | 144.500.000.000 | 244.500.000.000 |
| Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn | 44.313.804.109 | 44.642.294.034 |
| TỔNG CỘNG | 787.787.065.251 | 899.285.015.298 |

Trong đó:

| | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Phải trả các bên khác | 771.969.446.481 | 898.044.297.625 |
| Phải trả các bên liên quan | 15.817.618.770 | 1.240.717.673 |

(*) 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%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

24 VAY

| | Tại ngày 31/12/2021 VND | Tăng trong kỳ VND | Giảm trong kỳ VND | Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND | Tại ngày 30/09/2022 VND |
|--|-------------------------------|------------------------|--------------------------|---|-------------------------------|
| Ngắn hạn | 657.900.910.001 | 376.996.813.738 | (359.624.251.137) | 119.440.614.355 | 794.714.086.957 |
| Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.4) | 346.590.996.983 | 197.035.038.811 | (126.951.830.034) | - | 416.674.205.760 |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1) | 167.926.908.498 | 179.961.774.927 | (176.806.110.730) | - | 171.082.572.695 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3) | 80.000.000.000 | - | (8.000.000.000) | - | 72.000.000.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2) | 62.753.658.240 | - | (47.065.243.680) | 118.310.487.450 | 133.998.902.010 |
| Nợ thuê tài chính ngắn hạn | 629.346.280 | - | (801.066.693) | 1.130.126.905 | 958.406.492 |
| Dài hạn | 216.236.260.065 | 301.974.400.000 | - | (119.440.614.355) | 398.770.045.710 |
| Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3) | - | - | - | - | - |
| Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2) | 215.399.384.142 | 300.000.000.000 | - | (118.310.487.450) | 397.088.896.692 |
| Nợ thuê tài chính dài hạn | 836.875.923 | 1.974.400.000 | - | (1.130.126.905) | 1.681.149.018 |
| | 874.137.170.066 | 678.971.213.738 | (359.624.251.137) | - | 1.193.484.132.667 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | | |
| Vay từ bên khác | 866.407.170.066 | | | | 1.193.054.132.667 |
| Vay từ bên liên quan | 7.730.000.000 | | | | 430.000.000 |

24 VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

| Ngân hàng | 30/09/2022 VND | 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 | 79.682.317.705 | Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023 | 7,3-8,7 | 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, TP.HCM; 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 | 18.141.119.858 | Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 8 năm 2023 | 7,3-8,7 | Tài trợ vốn lưu động | |
| Khoản vay 3 | 30.461.115.741 | Tháng 11 năm 2022 | 5,05 | Tài trợ vốn lưu động | |
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam | | | | | |
| Khoản vay | 27.098.019.391 | Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 3 năm 2022 | 7,0- 8,5 | 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 Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh | | | | | |
| Khoản vay | 15.700.000.000 | Tháng 2 năm 2023 | 6,4 | Tài trợ vốn lưu động | Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM thuộc sở hữu của bên thứ ba. |
| 171.082.572.695 | | | | | |

24 VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

| <i>Ngân hàng</i> | <i>30/09/2022 VND</i> | <i>Ngày đáo hạn</i> | <i>Lãi suất %/năm</i> | <i>Mục đích</i> | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|--|---------------------------|---|---------------------------|---|---|
| Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định | | | | | |
| Khoản vay 1 | 165.000.000.000 | Từ tháng 12 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, TP.HCM 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 10 năm 2022 đến tháng 1 năm 2027 | 9,5-10,7 | Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân 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 Tấn Đà - Hàm Tử do Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư. |

24 VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

| Ngân hàng | 30/09/2022 VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất %/năm | Mục đích | Hình thức đảm bảo |
|-----------|-------------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|
|-----------|-------------------|--------------|-------------------|----------|-------------------|

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

| | | | | | |
|-----------|----------------|--|-------|-----------------------------------|--|
| Khoản vay | 66.087.798.702 | Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030 | 11,40 | 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; 2052000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát |
|-----------|----------------|--|-------|-----------------------------------|--|

531.087.798.702

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Trong đó: | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 133.998.902.010 |
| Vay dài hạn | 397.088.896.692 |

24 VAY (tiếp theo)**24.3 Trái phiếu dài hạn**

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

| Tổ chức sắp xếp phát hành | 30/09/2022 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 thửa 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. |

Trong đó:

| | |
|--|----------------|
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 72.000.000.000 |
| Trái phiếu dài hạn | - |

24.4 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

| | Lãi suất %/năm | 30/09/2022 VND | 31/12/2021 VND |
|--|-------------------|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | 416.674.205.760 | 346.590.996.983 |
| Vay từ cá nhân | 7,5 - 11,0 | 350.416.770.229 | 338.860.996.983 |
| Vay từ tổ chức | | 66.257.435.531 | 7.730.000.000 |
| Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset | 7,5 | 40.127.435.531 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công | 9,0 -12 | 25.700.000.000 | - |
| Công ty TNHH MTV TTC Land | 6,0 | 430.000.000 | 430.000.000 |
| Retail Management Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành | 4,5 | - | 7.300.000.000 |
| | | 416.674.205.760 | 346.590.996.983 |

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|---|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|---|--------------------------|
| Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 | | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021 | 3.663.563.030.000 | 333.257.781.211 | 140.690.363.892 | 24.890.292.522 | 285.317.806.245 | 4.447.719.273.870 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 128.711.037.864 | 128.711.037.864 |
| 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 phí hoạt động của HDQT | - | - | - | - | (7.147.390.428) | (7.147.390.428) |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 | <u>3.663.563.030.000</u> | <u>333.257.781.211</u> | <u>146.172.220.708</u> | <u>24.890.292.522</u> | <u>390.435.883.233</u> | <u>4.558.319.207.674</u> |

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

| | Vốn cổ phần VND | Thặng dư vốn cổ phần VND | Quỹ đầu tư phát triển VND | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND | Tổng cộng VND |
|--|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|---|--------------------------|
| Từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 30 tháng 9 năm 2022 | | | | | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022 | 3.663.563.030.000 | 333.257.781.211 | 146.172.220.708 | 24.890.292.522 | 390.435.883.233 | 4.558.319.207.674 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | - | - | 104.694.412.798 | 104.694.412.798 |
| 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 HĐQT | - | - | - | - | (2.250.000.000) | (2.250.000.000) |
| Vào ngày 30 tháng 9 năm 2022 | <u>3.663.563.030.000</u> | <u>333.257.781.211</u> | <u>152.607.772.601</u> | <u>24.890.292.522</u> | <u>473.573.640.352</u> | <u>4.647.892.516.686</u> |

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu phổ thông

| | Số lượng cổ phiếu | |
|--|-------------------|-------------|
| | 30/09/2022 | 31/12/2021 |
| Cổ phiếu được phép phát hành | 366.356.303 | 366.356.303 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 366.356.303 | 366.356.303 |
| Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 366.356.303 | 366.356.303 |

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

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| | 30/09/2022 | 30/09/2021 |
| <i>Vốn cổ phần đã góp</i> | | |
| Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 9 | 3.663.563.030.000 | 3.663.563.030.000 |

26 DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Tổng doanh thu | 510.526.058.771 | 1.488.933.845.955 |
| Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản | 312.898.940.417 | 845.775.382.867 |
| Doanh thu từ dịch vụ xây dựng | 74.991.525.350 | 556.410.573.942 |
| Doanh thu từ dịch vụ cho thuê | 70.427.600.605 | 63.486.712.812 |
| Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý | 38.827.805.476 | 12.295.573.158 |
| Doanh thu từ dịch vụ khác | 13.380.186.923 | 10.965.603.176 |
| Các khoản giảm trừ | | |
| Hàng bán bị trả lại | (5.707.478.170) | (5.675.322.672) |
| DOANH THU THUẦN | 504.818.580.601 | 1.483.258.523.283 |

26 DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Lãi từ hoạt động đầu tư | 179.490.499.580 | - |
| Thu nhập từ lãi cho vay | 59.246.445.280 | 144.431.795.761 |
| Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng | 3.738.024.436 | - |
| Cổ tức nhận được | 4.763.734.000 | 31.721.161.046 |
| Khác | - | 11.259.723.500 |
| TỔNG CỘNG | 247.238.703.296 | 187.412.680.307 |

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản | 228.945.841.848 | 621.699.645.062 |
| Giá vốn dịch vụ xây dựng | 74.991.525.350 | 556.410.573.942 |
| Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý | 21.115.875.558 | 23.233.073.346 |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê | 29.026.107.810 | 26.090.363.632 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho (464.322.000) | | - |
| Giá vốn dịch vụ khác | 11.368.336.714 | 5.418.286.269 |
| TỔNG CỘNG | 364.983.365.280 | 1.232.851.942.251 |

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Chi phí lãi vay | 106.167.291.058 | 77.115.728.495 |
| Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư | 23.330.759.632 | (13.604.920.010) |
| Phân chia lợi nhuận | 2.022.660.930 | - |
| Chiết khấu thanh toán | 240.704.244 | 325.745.711 |
| Chi phí tài chính khác | 22.829.136.774 | 44.140.512.380 |
| TỔNG CỘNG | 154.590.552.638 | 107.977.066.576 |

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

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Chi phí bán hàng | 45.518.734.174 | 107.507.835.524 |
| Chi phí nhân viên | 6.628.376.830 | 5.227.205.418 |
| Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo | 31.194.279.898 | 93.648.619.001 |
| Chi phí bảo hành | 405.103.160 | 671.819.740 |
| Chi phí khác | 7.290.974.286 | 7.960.191.365 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 54.923.708.038 | 36.727.302.884 |
| Chi phí nhân viên | 20.343.906.431 | 17.961.703.608 |
| Chi phí thiết bị văn phòng | 764.998.969 | 364.565.792 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 2.470.892.657 | 1.466.974.795 |
| Thuế, phí và lệ phí | 14.753.918 | 9.825.500 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 27.596.757.899 | 15.288.342.897 |
| Chi phí khác | 3.732.398.164 | 1.635.890.292 |
| TỔNG CỘNG | 100.442.442.212 | 144.235.138.408 |

30 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

| | Kỳ kế toán kết thúc ngày | |
|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | 30/09/2022 VND | 30/09/2021 VND |
| Thu nhập khác | 2.228.342.114 | 25.256.412.516 |
| Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng | 1.488.734.090 | 1.034.542.600 |
| Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ | 120.968.375 | - |
| Khác | 618.639.649 | 24.221.869.916 |
| Chi phí khác | 2.153.447.395 | 7.867.767.853 |
| Chi phí phạt vi phạm hợp đồng | 1.595.740.916 | - |
| Chi phí các dự án không thực hiện | - | 7.849.765.540 |
| Khác | 557.706.479 | 18.002.313 |
| LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC | 74.894.719 | 17.388.644.663 |

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 kèm theo của Công ty.



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 25 tháng 10 năm 2022

