

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 61

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 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.

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong năm 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 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	
Ông Võ Quốc Khánh	Phó chủ tịch	bổ nhiệm ngày 4 tháng 5 năm 2021
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Hoàng Mạnh Tiến	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	bổ nhiệm ngày 7 tháng 5 năm 2021
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2021
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	miễn nhiệm ngày 17 tháng 5 năm 2021

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 27 tháng 5 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 26 tháng 7 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Bà Nguyễn Thùy Vân.

Ông Võ Quốc Khánh được ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Thư Ủy quyền số 02/2021/GUQ-TTCLAND ngày 29 tháng 10 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. 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 Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 3 năm 2022.

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.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐI A ỐC
SÀI G ÒN
THƯƠNG TÍN

Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

Số tham chiếu: 61466670/22637098

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.


Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.298.984.852.253	5.540.085.911.766
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	29.439.120.468	154.422.112.097
111	1. Tiền		18.869.481.194	94.056.993.147
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.569.639.274	60.365.118.950
120	II. Đầu tư ngắn hạn		69.141.902.272	63.547.079.452
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	69.141.902.272	63.547.079.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.750.229.394.238	3.381.765.983.965
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	185.702.573.064	274.424.009.202
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	591.017.143.779	552.588.176.692
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.339.728.712.445	1.444.592.394.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	635.934.133.876	1.115.966.572.552
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(2.153.168.926)	(5.805.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.438.688.899.349	1.923.486.457.582
141	1. Hàng tồn kho		1.440.158.146.906	1.923.486.457.582
149	2. Dự phòng hàng tồn kho		(1.469.247.557)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		11.485.535.926	16.864.278.670
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.774.865.038	10.864.175.620
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		710.670.888	6.000.103.050

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.029.791.022.783	3.863.737.262.688
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		261.978.085.640	212.575.485.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		696.817.582	1.294.217.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	261.281.268.058	211.281.268.058
220	II. Tài sản cố định		105.073.065.591	103.749.522.463
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.905.493.271	2.545.909.794
222	Nguyên giá		14.103.718.975	13.624.292.975
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.198.225.704)	(11.078.383.181)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	2.180.785.344	-
225	Nguyên giá		2.426.950.909	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(246.165.565)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	100.986.786.976	101.203.612.669
228	Nguyên giá		110.532.970.731	108.793.720.731
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.546.183.755)	(7.590.108.062)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	531.158.642.525	555.474.350.782
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	593.213.668.744
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(62.055.026.219)	(37.739.317.962)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	2.757.775.000	1.097.415.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.757.775.000	1.097.415.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	2.896.352.456.707	2.683.516.067.223
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.555.754.639.561	2.518.965.672.911
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		410.065.325.491	256.432.650.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(85.067.508.345)	(102.482.256.179)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		232.470.997.320	307.324.421.580
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	232.470.997.320	307.324.421.580
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.328.775.875.036	9.403.823.174.454

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.770.456.667.362	4.956.103.900.584
310	I. Nợ ngắn hạn		3.117.747.424.007	4.109.355.833.406
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	69.661.675.937	68.298.283.785
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.297.022.898.178	738.145.986.939
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		114.441.342.939	33.208.723.976
314	4. Phải trả người lao động	21	605.028.305	694.190.865
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	325.769.328.816	263.535.434.711
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	10.839.571.200	11.238.033.891
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	610.142.721.264	1.734.364.709.431
320	8. Vay ngắn hạn	25	657.900.910.001	1.233.103.097.445
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		31.363.947.367	26.767.372.363
330	II. Nợ dài hạn		652.709.243.355	846.748.067.178
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	133.063.083.199	134.666.390.880
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	14.267.606.057	24.599.804.640
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	289.142.294.034	287.581.871.658
338	4. Vay dài hạn	25	216.236.260.065	399.900.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.558.319.207.674	4.447.719.273.870
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	4.558.319.207.674	4.447.719.273.870
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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		146.172.220.708	140.690.363.892
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		390.435.883.233	285.317.806.245
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		261.724.845.369	175.680.669.924
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		128.711.037.864	109.637.136.321
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.328.775.875.036	9.403.823.174.454

Nguyễn Văn Thanh
Người lập

Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

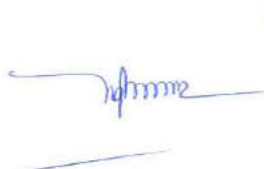
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.532.014.610.370	680.156.342.820
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	(9.265.591.533)	(5.519.883.332)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	1.522.749.018.837	674.636.459.488
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(1.268.448.737.332)	(1.032.003.656.373)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		254.300.281.505	(357.367.196.885)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	359.155.424.815	683.295.343.771
22	7. Chi phí tài chính	29	(288.771.354.722)	(203.815.475.607)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(117.644.410.299)	(200.492.626.184)
25	8. Chi phí bán hàng	30	(113.532.068.689)	(87.540.554.755)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(63.155.900.060)	(65.385.010.491)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		147.996.382.849	(30.812.893.967)
31	11. Thu nhập khác	31	31.314.709.160	106.696.267.766
32	12. Chi phí khác	31	(22.712.036.324)	(824.374.345)
40	13. Lợi nhuận khác	31	8.602.672.836	105.871.893.421
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		156.599.055.685	75.058.999.454
51	15. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hiện hành	32.1	(27.888.017.821)	34.578.136.867
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		128.711.037.864	109.637.136.321



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		156.599.055.685	75.058.999.454
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13,14,15	27.637.792.038	25.253.216.312
03	Hoàn nhập dự phòng		(19.597.500.277)	(6.736.797.159)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(359.155.424.815)	(678.116.332.575)
06	Chi phí đi vay	29	117.644.410.299	200.492.626.184
08	Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(76.871.667.070)	(384.048.287.784)
09	Giảm các khoản phải thu		713.519.471.389	592.752.793.104
10	Giảm giảm hàng tồn kho		483.328.310.676	714.667.001.980
11	Giảm các khoản phải trả		(516.492.417.570)	(167.225.397.151)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		74.942.734.842	(8.011.302.539)
14	Tiền lãi vay đã trả		(60.299.201.162)	(199.524.944.717)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(118.690.235)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.514.529.056)	(11.722.068.762)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		604.494.011.814	536.887.794.131
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(6.305.986.909)	(98.883.263.330)
23	Tiền chi cho vay		(4.870.144.271.628)	(1.008.599.200.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		4.859.549.448.808	1.188.451.523.779
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(190.421.641.650)	(654.943.685.084)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	639.760.228.804
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		236.711.375.315	264.712.819.713
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		29.388.923.936	330.498.423.882

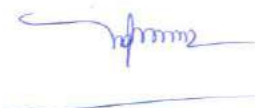
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay	25	1.037.284.208.114	1.668.865.008.712
34			(1.796.150.135.493)	(2.444.926.256.664)
40	Lưu chuyển tiền thuần hoạt động tài chính		(758.865.927.379)	(776.061.247.952)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(124.982.991.629)	91.324.970.061
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		154.422.112.097	63.097.142.036
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	29.439.120.468	154.422.112.097



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và hai (2) 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	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ 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 TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	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	(*)

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong công ty này (Thuyết minh số 18.2).

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong năm 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 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 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 31 tháng 12 năm 2021 là 157 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 169).

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 18.1. 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 Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đến ngày 30 tháng 3 năm 2022.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục 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 1 tháng 1 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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 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.

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 năm tài chính.

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 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 năm tài chính. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 lâu dài thì không hao mòn.

3.6 Thuê tài sản

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

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

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.

3.7 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
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.

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
--------------------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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 năm thanh lý.

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 môi giới 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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	-	184.153.979
Tiền gửi ngân hàng	18.869.481.194	93.872.839.168
Các khoản tương đương tiền (*)	10.569.639.274	60.365.118.950
TỔNG CỘNG	29.439.120.468	154.422.112.097

(*) 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 2,8%/năm đến 5,5%/năm.

Các khoản tương đương tiền này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 25.1).

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và thời 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 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 69.141.902.272 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 25.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	163.869.239.347	243.032.171.745
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	103.980.456.491
- Bà Huỳnh Kim Yến	-	11.092.076.730
- Bà Trần Châu Phương Yến	-	8.441.635.440
- Khác (*)	118.096.325.095	83.077.860.395
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	21.833.333.717	31.391.837.457
TỔNG CỘNG	185.702.573.064	274.424.009.202
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	184.559.757.350	273.281.193.488

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

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	518.617.143.779	481.188.176.692
- 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	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao bì	28.873.619.676	26.720.793.000
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	10.000.000.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	-	17.942.076.735
- Khác	35.612.109.159	18.113.277.174
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 33)	72.400.000.000	71.400.000.000
TỔNG CỘNG	591.017.143.779	552.588.176.692

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 33) (i)	1.123.238.712.445	1.288.592.394.445
Cho vay các bên khác (ii)	216.490.000.000	156.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.339.728.712.445</u>	<u>1.444.592.394.445</u>

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	870.000.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 đến ngày 6 tháng 11 năm 2022	Từ 12 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	61.200.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2022	12	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	57.640.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	Từ 11,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Mai Lan	33.636.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2022	12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Năng Lượng TTC	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 5 năm 2022	11,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	21.500.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2022	Từ 12,3 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Từ 10 đến 10,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	825.000.000	Ngày 5 tháng 3 năm 2022	12,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.123.238.712.445</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	60.490.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2022	12
TỔNG CỘNG	<u>216.490.000.000</u>		

10. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	635.934.133.876	1.115.966.572.552
- Phải thu lãi cho vay và cổ tức	423.852.838.738	301.408.789.238
- Phải thu ủy thác đầu tư	91.033.636.000	71.990.509.000
- Đặt cọc	57.521.000.000	57.444.209.000
- Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.814.896.154	17.665.354.150
- Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
- Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	2.484.800.207	31.430.109.651
- Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước	-	568.000.000.000
- Khác	34.839.789.110	59.640.427.846
Dài hạn	261.281.268.058	211.281.268.058
- Phải thu HĐHTKD (ii)	208.781.847.398	158.781.847.398
- Đặt cọc để thực hiện dự án (iii)	42.000.000.000	42.000.000.000
- Ký quỹ	10.499.420.660	10.499.420.660
TỔNG CỘNG	897.215.401.934	1.327.247.840.610
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.010.353.212)	(4.662.353.212)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>896.205.048.722</u>	<u>1.322.585.487.398</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>638.857.824.552</i>	<i>524.588.018.459</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>257.347.224.170</i>	<i>797.997.468.939</i>

(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 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.

(iii) 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 mét vuông tại Quận 10, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.371.434.641.461	1.892.978.967.408
- Dự án Jamona City (*)	1.177.899.307.202	1.144.566.023.888
- Dự án Carillon 7 (*)	7.289.458.892	546.612.097.712
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	144.275.032.666	90.182.144.485
- Dự án Thanh Đa	-	59.592.613.130
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	10.013.243.812
- Các dự án khác	10.912.952.285	20.236.240.460
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	26.904.631.245	16.353.570.913
Hàng hóa Bất động sản	40.349.626.643	12.684.671.704
Khác	1.469.247.557	1.469.247.557
TỔNG CỘNG	1.440.158.146.906	1.923.486.457.582
Dự phòng phải hàng tồn kho	(1.469.247.557)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.438.688.899.349	1.923.486.457.582

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 phát hành (Thuyết minh số 25.2 và 25.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

(*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 46.602.477.950 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 76.449.926.144 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.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	10.774.865.038	10.864.175.620
Hoa hồng môi giới	9.558.800.007	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	1.216.065.031	1.305.375.613
Dài hạn	232.470.997.320	307.324.421.580
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	224.357.122.846	303.663.171.600
Công cụ, dụng cụ	8.113.874.474	3.661.249.980
TỔNG CỘNG	243.245.862.358	318.188.597.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	13.624.292.975
Mua trong năm	-	-	479.426.000	479.426.000
Số cuối năm	249.090.909	1.178.642.206	12.675.985.860	14.103.718.975
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	249.090.909	1.012.671.216	6.736.544.260	7.998.306.385
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(228.333.336)	(1.100.267.011)	(9.749.782.834)	(11.078.383.181)
Khấu hao trong năm	(20.757.573)	(55.323.660)	(1.043.761.290)	(1.119.842.523)
Số cuối năm	(249.090.909)	(1.155.590.671)	(10.793.544.124)	(12.198.225.704)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	20.757.573	78.375.195	2.446.777.026	2.545.909.794
Số cuối năm	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>Máy móc thiết bị</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
Mua trong năm	2.426.950.909
Số cuối năm	2.426.950.909
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	-
Khấu hao trong năm	(246.165.565)
Số cuối năm	(246.165.565)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	2.180.785.344

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.175.781.818	14.691.067.913	3.926.871.000	108.793.720.731
Mua trong năm	-	1.739.250.000	-	1.739.250.000
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>16.430.317.913</u>	<u>3.926.871.000</u>	<u>110.532.970.731</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.698.127.097	-	3.698.127.097
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(5.916.561.776)	(1.673.546.286)	(7.590.108.062)
Hao mòn trong năm	-	(1.436.418.646)	(519.657.047)	(1.956.075.693)
Số cuối năm	-	<u>(7.352.980.422)</u>	<u>(2.193.203.333)</u>	<u>(9.546.183.755)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>8.774.506.137</u>	<u>2.253.324.714</u>	<u>101.203.612.669</u>
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.077.337.491</u>	<u>1.733.667.667</u>	<u>100.986.786.976</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 593.213.668.744

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm (37.739.317.962)

Khấu hao trong năm (24.315.708.257)

Số cuối năm (62.055.026.219)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 555.474.350.782

Số cuối năm 531.158.642.525

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	72.612.960.286	78.274.222.470
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	21.706.778.736	30.821.017.002

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 34*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	737.415.000
Phần mềm bán hàng CRM	360.000.000	360.000.000
Khác	817.600.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.757.775.000</u>	<u>1.097.415.000</u>

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 18.1)	2.555.754.639.561	2.518.965.672.911
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 18.2)	10.600.000.000	10.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 18.3)	410.065.325.491	256.432.650.491
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 18.4)	5.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	<u>2.981.419.965.052</u>	<u>2.785.998.323.402</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(85.067.508.345)</u>	<u>(102.482.256.179)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.896.352.456.707</u>	<u>2.683.516.067.223</u>



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 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	Số cuối năm		Số đầu năm			
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	707.940.300.000	(19.006.384.637)	100	703.011.300.000	(19.027.423.595)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(14.919.963.285)	90	608.400.000.000	(28.102.981.787)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74	444.000.000.000	-	74	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	(47.465.913.188)	99,89	234.112.145.583	(48.955.476.473)
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	70.000.000.000	-	100	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	13.443.000.000	(102.428.221)	61	13.235.000.000	(97.889.602)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50	5.000.000.000	-	50	5.000.000.000	(2.061.181.779)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100	1.300.000.000	-	100	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	50.000.000	(38.170.303)	100	30.000.000	(30.000.000)
TỔNG CỘNG				2.555.754.639.561	(81.532.859.634)		2.518.965.672.911	(98.274.953.236)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành ("Kim Thành")	48	9.600.000.000	48	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	50	1.000.000.000	50	1.000.000.000
TỔNG CỘNG		10.600.000.000		10.600.000.000
				(808.357.704)
				(808.357.704)

(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.

18.3 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	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
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 Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	9,88	153.632.675.000	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	4,00	18.230.998.907
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	0,62	14.951.584
TỔNG CỘNG		410.065.325.491		256.432.650.491
				(2.726.291.008)
				(3.398.945.239)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.4 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên mười hai (12) tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7.2%/ năm.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số suốt năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	55.114.943.853	51.467.540.393
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	17.685.540.076	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	15.541.752.551
- Khác	32.771.140.803	35.925.787.842
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	14.546.732.084	16.830.743.392
TỔNG CỘNG	69.661.675.937	68.298.283.785

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số suốt năm	Số đầu năm
Các bên khác	1.201.280.421.975	649.512.537.142
- 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	118.145.758.057	-
- Khác (ii)	724.622.663.918	291.000.537.142
Các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	95.742.476.203	88.633.449.797
TỔNG CỘNG	1.297.022.898.178	738.145.986.939

(i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.691.951.001	27.888.017.821	(118.690.235)	59.461.278.587
Thuế giá trị gia tăng	-	144.398.929.556	(92.162.566.233)	52.236.363.323
Thuế thu nhập cá nhân	1.516.772.975	7.532.440.048	(6.338.288.106)	2.710.924.917
Thuế và phí khác	-	103.536.788	(70.760.676)	32.776.112
TỔNG CỘNG	33.208.723.976	179.922.924.213	(98.690.305.250)	114.441.342.939

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	325.769.328.816	263.535.434.711
Chi phí xây dựng dự án	228.016.242.587	227.742.828.860
Chi phí lãi vay	85.105.401.209	27.760.192.072
Khác	12.647.685.020	8.032.413.779
Dài hạn	133.063.083.199	134.666.390.880
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	133.063.083.199	134.666.390.880
TỔNG CỘNG	458.832.412.015	398.201.825.591

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. 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.

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	610.142.721.264	1.734.364.709.431
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	533.444.042.879	1.618.693.932.636
Quỹ bảo trì chung cư	34.660.040.145	26.729.072.180
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.353.315.735	14.801.398.165
Cổ tức, lãi vay phải trả	8.803.941.252	14.650.387.023
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	52.454.374.452
Khác	17.173.986.253	7.035.544.975
Dài hạn	289.142.294.034	287.581.871.658
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	44.642.294.034	43.081.871.658
TỔNG CỘNG	899.285.015.298	2.021.946.581.089
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>638.502.747.416</i>	<i>1.697.710.629.820</i>
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 33)</i>	<i>260.782.267.882</i>	<i>324.235.951.269</i>

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của 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.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.233.103.097.445	976.554.751.172	(1.695.139.943.136)	143.383.004.520	657.900.910.001
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 25.4)	378.151.486.099	314.855.604.692	(346.416.093.808)	-	346.590.996.983
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.1)	224.755.720.935	661.699.146.480	(718.527.958.917)	-	167.926.908.498
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.3)	570.095.890.411	-	(570.095.890.411)	80.000.000.000	80.000.000.000
Vay ngắn hạn dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25.2)	60.100.000.000	-	(60.100.000.000)	62.753.658.240	62.753.658.240
Vay nợ thuế tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 25.5)	-	-	-	629.346.280	629.346.280
Dài hạn	399.900.000.000	60.729.456.942	(101.010.192.357)	(143.383.004.520)	216.236.260.065
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 25.3)	180.000.000.000	-	(100.000.000.000)	(80.000.000.000)	-
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 25.2)	219.900.000.000	58.841.456.942	(588.414.560)	(62.753.658.240)	215.399.384.142
Vay nợ thuế tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 25.5)	-	1.888.000.000	(421.777.797)	(629.346.280)	836.875.923
TỔNG CỘNG	1.633.003.097.445	1.037.284.208.114	(1.796.150.135.493)	-	874.137.170.066
Trong đó	1.605.085.127.406				850.808.324.828
Vay từ bên khác					
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	27.917.970.039				23.328.845.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	79.417.656.494	Từ tháng 2 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022	7,3- 7,35	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn
Khoản vay 2	29.938.124.707	Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 10 năm 2022	7,3	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi số 01/2020/1614906/ HĐBĐ ngày 1 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng tiền gửi số 01/2021/1614906/ HĐBĐ ngày 31 tháng 3 năm 2021
Khoản vay 3	31.496.100.000	Từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	5,05	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi số 01/2020/1614906/ HĐBĐ ngày 1 tháng 12 năm 2020 và Hợp đồng tiền gửi số 01/2021/1614906/ HĐBĐ ngày 31 tháng 3 năm 2021
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	27.075.027.297	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	7	Bổ sung 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
TỔNG CỘNG	167.926.908.498				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------	-----------------	----------------------	-------------	-------------------

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

Khoản vay 1	210.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 7 năm 2025	11,6	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
-------------	-----------------	--	------	--------------------------	---

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

Khoản vay 1	68.153.042.382	Từ tháng 1 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	10,5	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tài 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
-------------	----------------	---	------	-----------------------------------	---

TỔNG CỘNG 278.153.042.382

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	62.753.658.240
Vay dài hạn	215.399.384.142

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND				

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,5	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, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
--------------------	----------------	------------------------------	------	------------------------------	---

TỔNG CỘNG

80.000.000.000

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.4 Vay cá nhân và tổ chức

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Các cá nhân	7,5-11	338.860.996.983	347.103.486.099
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	4,5	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	10,5	430.000.000	430.000.000
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10	-	21.818.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	6,5	-	900.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,5	-	600.000.000
TỔNG CỘNG		<u>346.590.996.983</u>	<u>378.151.486.099</u>

25.5 Vay nợ thuê tài chính

Chi tiết các khoản vay nợ thuê tài chính từ Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để mua tài sản cố định trình bày như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích</i>
Khoản vay 1	737.999.994	25 tháng 3 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	728.222.209	25 tháng 5 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
TỔNG CỘNG	<u>1.466.222.203</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	629.346.280			
<i>Vay dài hạn</i>	836.875.923			

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Phát hành cổ phiếu (*)	271.336.280.000	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	109.637.136.321	109.637.136.321
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.399.011.793	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	(20.798.023.586)
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.102.609.572)	(4.102.609.572)
Số cuối năm	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
Năm nay							
Số đầu năm	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 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 Hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Số cuối năm	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Tăng trong năm	-	271.336.280.000
Số cuối năm	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức công bố	-	271.336.280.000
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	-	271.336.280.000

26.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	846.324.452.911	490.493.755.412
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	556.410.573.942	-
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	83.853.940.583	93.600.762.905
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	31.767.824.280	79.882.543.571
Doanh thu khác	13.657.818.654	16.179.280.932
TỔNG CỘNG	1.532.014.610.370	680.156.342.820
Giảm giá hàng bán	(9.265.591.533)	(5.519.883.332)
DOANH THU THUẦN	<u>1.522.749.018.837</u>	<u>674.636.459.488</u>
Trong đó:		
Doanh thu với bên khác	1.515.649.704.129	617.569.720.970
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 33)	7.099.314.708	57.066.738.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU (tiếp theo)

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ lãi cho vay	277.946.283.693	145.068.540.370
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	32.705.312.599	302.188.320.000
Cổ tức nhận được	28.012.722.300	84.715.552.500
Thu nhập lãi từ hợp tác kinh doanh	15.239.178.080	-
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	5.251.928.143	7.710.656.937
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT	-	143.612.273.964
TỔNG CỘNG	<u>359.155.424.815</u>	<u>683.295.343.771</u>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	635.781.304.557	899.644.149.187
Giá vốn dịch vụ xây dựng	556.410.573.942	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê	35.292.525.109	36.205.880.010
Giá vốn dịch vụ bất động sản	32.232.351.363	46.102.184.902
Giá vốn khác	8.731.982.361	50.051.442.274
TỔNG CỘNG	<u>1.268.448.737.332</u>	<u>1.032.003.656.373</u>

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	248.554.837.939	200.492.626.184
Phân chia lợi nhuận	53.220.238.134	-
Chi phí phát hành trái phiếu	-	1.613.214.291
Khác	4.411.026.483	14.251.601.217
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(17.414.747.834)	(12.541.966.085)
TỔNG CỘNG	<u>288.771.354.722</u>	<u>203.815.475.607</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	113.532.068.689	87.540.554.755
Chi phí hoa hồng môi giới	91.093.722.697	17.568.244.209
Chi phí nhân viên	7.480.266.514	9.309.519.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.551.619.190	52.176.228.227
Chi phí khác	11.406.460.288	8.486.563.232
Chi phí quản lý doanh nghiệp	63.155.900.060	65.385.010.491
Chi phí nhân viên	31.053.635.234	17.604.850.656
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.313.410.749	28.118.906.381
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.126.760.024	1.698.926.297
Chi phí thiết bị văn phòng	451.182.698	994.830.198
Chi phí khác	2.210.911.355	16.967.496.959
TỔNG CỘNG	176.687.968.749	152.925.565.246

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	31.314.709.160	106.696.267.766
Thu nhập từ Hợp đồng Ủy thác	29.423.282.329	-
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tấn Hưng	-	100.000.000.000
Khác	1.891.426.831	6.696.267.766
Chi phí khác	22.712.036.324	824.374.345
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	11.408.426.744	7.137.940
Kết chuyển chi phí dự án không còn thực hiện	7.849.765.540	-
Khác	3.453.844.040	817.236.405
LỢI NHUẬN KHÁC	8.602.672.836	105.871.893.421

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.780.987.166	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	<u>107.030.655</u>	<u>(34.578.136.867)</u>
TỔNG CỘNG	<u>27.888.017.821</u>	<u>(34.578.136.867)</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>156.599.055.685</u>	<u>75.058.999.454</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	31.319.811.137	15.011.799.891
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	2.797.788.387	1.102.935.989
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	(734.067.898)	828.374.620
Thu nhập từ cổ tức	(5.602.544.460)	(16.943.110.500)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	107.030.655	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP	-	<u>(34.578.136.867)</u>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	<u>27.888.017.821</u>	<u>(34.578.136.867)</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	349.308.170	2.252.507.084
		Doanh thu cho thuê văn phòng	278.885.208	279.167.217
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	28.429.298.834	28.571.591.699
		Doanh thu cho thuê văn phòng	84.314.136	2.329.395.417
		Hoàn trả ký quỹ dự án	-	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay	25.800.001	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	4.929.000.000	165.932.000.000
		Cung cấp dịch vụ tư vấn	172.650.198	112.577.499
		Thu hồi gốc vay	-	137.915.000.000
		Cho vay	-	4.455.000.000
		Lãi cho vay	-	3.001.273.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Trả gốc vay	10.900.000.000	61.200.000.000
		Vay	10.000.000.000	7.600.000.000
		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	584.671.843	238.497.609
		Doanh thu cho thuê	324.285.132	1.362.142.566
		Lãi vay	169.255.722	663.416.439
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Cho vay	44.400.000.000	140.934.000.000
		Thu hồi gốc vay	44.400.000.000	140.934.000.000
		Cổ tức	10.922.158.800	81.916.191.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.776.575.340	8.406.399.159
		Bán hàng hóa dịch vụ	923.088.822	1.847.451.167
		Doanh thu cho thuê văn phòng	324.285.132	162.142.566
		Lãi cho vay	5.753.424	42.422.411
		Trả gốc vay	-	250.683.120.000
		Vay	-	41.250.000.000
		Lãi vay	-	318.302.695

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm (tiếp theo):

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Trả gốc vay Lãi vay	10.000.000.000 406.516.427	282.898.500.000 -
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con	Góp vốn	20.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Góp vốn Mua hàng hóa	208.000.000 -	3.005.000.000 4.178.403.023
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay Thu hồi gốc vay Cổ tức Lãi cho vay Doanh thu cho thuê	57.236.000.000 23.600.000.000 2.799.361.500 1.493.117.811 324.285.132	- - 162.142.566 - 2.799.361.500
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cổ tức Trả gốc vay Vay Lãi vay Bán dịch vụ	14.291.202.000 - - - -	- 44.000.000.000 14.000.000.000 1.070.268.491 1.017.879.675
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay	328.500.000	417.008.217
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi gốc vay Cho vay Lãi cho vay Góp vốn Mua hàng hóa, dịch vụ Vay Doanh thu từ dịch vụ bất động sản Cung cấp dịch vụ môi giới Doanh thu cho thuê	1.500.285.700.000 1.396.379.000.000 82.192.052.415 31.631.966.650 4.270.976.400 3.523.555.530 1.782.354.641 1.313.218.749 324.285.132	1.019.782.500.000 919.824.200.000 95.951.837.466 - - - - 894.290.849 2.920.180.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Thu hồi gốc vay	331.756.537.850	26.074.544.820
		Cho vay	265.595.394.336	97.846.544.820
		Lãi cho vay	2.593.902.589	979.532.055
		Cung cấp dịch vụ	259.159.285	-
		Lãi vay	-	1.645.257.345
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu hồi gốc vay	374.995.631.693	-
		Cho vay	331.775.631.693	-
		Lãi cho vay	12.876.304.724	9.071.568.499
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	54.461.550	228.052.790
		Thu hồi tạm ứng	27.399.000	1.155.282.686
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.945.810.177	8.126.478.265
		Vay	-	82.500.000.000
		Trả gốc vay	-	82.500.000.000
		Cung cấp dịch vụ	-	40.000.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	600.000.000	-
		Lãi vay	15.189.041	32.621.918
		Cung cấp dịch vụ	-	2.459.048.777
		Vay	-	600.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hồi khoản cho vay	40.587.982.000	-
		Mua dịch vụ	8.216.221.025	12.824.641.641
		Vay	6.790.990.671	800.000.000
		Lãi cho vay	5.343.287.230	5.773.356.163
		Trả gốc vay	-	800.000.000
		Lãi vay	-	8.197.260
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu hồi khoản cho vay	47.000.000.000	100.663.095.887
		Cho vay	31.000.000.000	212.000.000.000
		Lãi từ hợp tác kinh doanh	12.551.452.054	-
		Lãi cho vay	5.893.942.459	8.094.011.018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ Thu nhập từ tiền phạt lãi chậm nộp Mua dịch vụ	77.546.614 37.229.821 -	40.639.965.539 263.704.675 29.459.091
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay Trả gốc vay	- -	59.750.000.000 3.749.255.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con đến ngày 9 tháng 3 năm 2020	Thanh lý đầu tư Góp vốn Vay Trả gốc vay Cung cấp dịch vụ	- - - - -	49.000.000.000 47.780.000.000 40.000.000.000 40.000.000.000 6.793.429.027
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Mua dịch vụ Lãi vay	1.112.839.479 755.243.424	- 2.617.534.932
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Lãi vay Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh Cho vay Thu hồi gốc vay Vay	51.436.849.314 - - - -	146.438.356 244.500.000.000 12.350.000.000 12.350.000.000 2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay Thu nhập lãi cho vay Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	13.400.000.000 5.774.854.795 498.667.021	3.355.000.000 3.894.292.053 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	666.702.358	668.528.939
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa Cung cấp dịch vụ	- -	55.704.384.089 297.765.714
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa	3.746.158.636	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm này và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay Lãi vay	- -	8.750.000.000 437.106.166	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Trả gốc vay Lãi vay Vay	1.839.124.801 159.676.342 -	9.175.508.500 472.448.882 1.939.124.801	
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay Vay	- -	3.111.729.812 1.000.000.000	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Lãi vay Cung cấp dịch vụ Trả gốc vay Mua dịch vụ Vay Tạm ứng Thu hồi tạm ứng	1.977.774.461 1.555.359.222 900.000.000 110.104.330 - - -	789.163.902 - 1.855.154.762 - 18.354.000.000 5.143.527.319 493.527.319	
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Trả gốc vay Lãi vay Vay	100.000.000 6.357.535 -	- - 100.000.000	
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Trả gốc vay Lãi vay	- -	2.000.000.000 141.952.054	
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Trả gốc vay Vay Lãi vay	400.000.000 150.000.000 13.893.155	1.016.442.935 396.000.000 13.980.727	
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Bán hàng hóa Trả gốc vay Lãi vay Thu hồi tạm ứng Tạm ứng	25.287.617.640 25.000.000.000 200.136.986 - -	- - - 1.393.264.693 860.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	20.182.147.903	18.622.758.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	548.533.723	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	485.070.466	178.356.822
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	191.862.481	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	126.510.549
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	84.827.007	89.958.328
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	76.693.432	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	23.186.387	-
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	10.233.197.451
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	1.205.544.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	625.205.481
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	186.471.137
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	123.835.249
			21.833.333.717	31.391.837.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	71.400.000.000	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.000.000.000	-	
			72.400.000.000	71.400.000.000	
<i>Phải thu khác ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay	246.997.232.171	184.805.179.756	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	211.623.764.376	147.283.252.584	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc Lãi cho vay	57.350.000.000 22.053.047.503	57.350.000.000 16.709.760.273	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66 Bà Nguyễn Thùy Vân	Đầu tư khác	Lãi cho vay	35.865.623.227	22.989.318.503	
	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	34.481.720.073	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Lãi cho vay	15.507.504.685	9.732.649.890	
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	6.750.000.000	27.649.646.183	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:
(tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khác ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	2.981.200.719	2.915.416.044
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	2.523.400.671	1.856.698.313
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Lãi cho vay	1.493.117.811	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Chi hộ	884.239.054	1.031.757.132
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	179.190.000	179.190.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Khác	50.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	20.000.000	19.328.525.169
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Lãi cho vay	16.386.987	602.671.233
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	-	630.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu khác ngắn hạn (tiếp theo)				
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	-	16.339.627.171
		Tạm ứng thực hiện dự án	-	213.244.526
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí môi giới	-	9.877.967.177
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Tạm ứng	-	11.717.230
			638.857.824.552	524.588.018.459

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	6.728.825.400	4.006.984.802
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.172.460.621	4.596.243.325
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.985.167.534	3.092.845.991
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.325.484.173	1.561.722.673
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	264.453.167	434.088.701
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	34.113.914	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	21.227.275	422.171.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Mua hàng hóa và dịch vụ	15.000.000	15.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.898.186.400
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	803.500.500
			14.546.732.084	16.830.743.392
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Bán hàng hóa và dịch vụ	5.190.726.341	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.918.300.065	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797
			95.742.476.203	88.633.449.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Chi phí đền bù của dự án	9.082.000.000	5.221.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đầu tư khác	Góp vốn dự án	2.000.000.000	2.000.000.000	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Đặt cọc mua căn hộ	1.116.057.747	1.038.843.225	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay	1.063.042.465	734.542.465	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Thu hộ	968.938.757	-	
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	695.000.000	13.789.678.034	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	640.553.705	17.101.500.000	
Công ty TNHH Thương Tín - CJ	Công ty con	Thu hộ	539.000.000	-	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay	177.675.208	151.875.207	
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	-	34.145.765.000	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua căn hộ	-	2.870.049.285	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả khác ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Đặt cọc mua căn hộ	-	2.138.379.147
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	-	402.587.399
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	-	87.739.726
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi vay	-	32.621.918
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	-	21.369.863
			16.282.267.882	79.735.951.269
Phải trả khác dài hạn				
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	244.500.000.000
			244.500.000.000	244.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	870.000.000.000	939.506.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Cho vay	61.200.000.000	104.420.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	57.640.000.000	35.540.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải trả các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	47.912.018.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay	33.636.000.000	-
Công ty Cổ phần Năng lượng TTC	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	24.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	21.500.000.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	825.000.000	86.100.000.000
			1.123.238.712.445	1.288.592.394.445
Vay ngắn hạn				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	15.598.845.238	16.498.845.238
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	430.000.000	430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Vay	-	900.000.000
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	-	600.000.000
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	-	1.839.124.801
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	-	100.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	-	250.000.000
			23.328.845.238	27.917.970.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau:

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HDQT	1.233.333.333	466.666.668
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HDQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	1.894.436.260
Ông Võ Quốc Khánh	Phó Chủ tịch HDQT kiêm Tổng Giám đốc	1.841.008.465	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HDQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	166.666.668	1.619.784.282
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HDQT	366.666.663	155.555.554
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HDQT kiêm Chủ tịch UBKT	299.999.997	-
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HDQT kiêm thành viên UBKT	500.000.004	-
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HDQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	66.666.666	257.487.920
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HDQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	311.111.109
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HDQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	133.333.332	1.467.481.939
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HDQT kiêm Chủ tịch UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	651.578.346
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HDQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	-	101.932.366
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	186.092.231	277.749.500
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.262.724.000	1.147.898.403
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	346.614.666	-
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	-	720.970.265
		6.403.106.025	9.072.652.612

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	116.524.250.581	94.214.934.611
Trên 1 đến 5 năm	384.768.753.535	342.556.897.472
Trên 5 năm	727.265.876.375	809.903.216.418
TỔNG CỘNG	<u>1.228.558.880.491</u>	<u>1.246.675.048.501</u>

Cam kết theo hợp đồng đi thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	45.738.000.000	51.282.000.000
TỔNG CỘNG	<u>73.458.000.000</u>	<u>79.002.000.000</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.092.515.968.922	446.040.461.441
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.794.630.505	929.447.231.495
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	698.534.876.640	153.532.179.724
Dự án TTC Plaza Đức Trọg	151.244.181.818	125.220.528.409	26.023.653.409
TỔNG CỘNG	<u>5.477.109.530.545</u>	<u>3.922.066.004.476</u>	<u>1.555.043.526.069</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

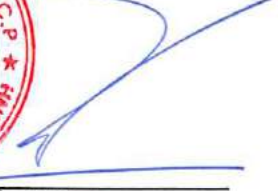
Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Phó Chủ tịch

Ngày 30 tháng 3 năm 2022



EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn