

# Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Quý I năm 2022



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.903.649.139.506</b>	<b>4.298.984.852.253</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>167.910.341.707</b>	<b>29.439.120.468</b>
111	1. Tiền		133.238.980.502	18.869.481.194
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.671.361.205	10.569.639.274
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư ngắn hạn</b>		<b>69.141.902.272</b>	<b>69.141.902.272</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	69.141.902.272	69.141.902.272
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.238.157.716.956</b>	<b>2.750.229.394.238</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	195.484.812.198	185.702.573.064
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	407.055.393.516	591.017.143.779
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	964.993.712.445	1.339.728.712.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	672.776.967.723	635.934.133.876
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>1.422.787.905.198</b>	<b>1.438.688.899.349</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.423.792.830.755	1.440.158.146.906
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>5.651.273.373</b>	<b>11.485.535.926</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		5.651.273.373	10.774.865.038
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	710.670.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.428.972.330.289</b>	<b>4.029.791.022.783</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>517.078.774.474</b>	<b>261.978.085.640</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	516.403.685.892	261.281.268.058
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>106.696.612.705</b>	<b>105.073.065.591</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.630.765.813	1.905.493.271
222	Nguyên giá		14.103.718.975	14.103.718.975
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.472.953.162)	(12.198.225.704)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	4.600.009.673	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(363.033.964)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	100.465.837.219	100.986.786.976
228	Nguyên giá		110.532.970.731	110.532.970.731
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.067.133.512)	(9.546.183.755)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>525.079.669.757</b>	<b>531.158.642.525</b>
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	593.213.668.744
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(68.133.998.987)	(62.055.026.219)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>2.757.775.000</b>	<b>2.757.775.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		2.757.775.000	2.757.775.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>3.065.552.211.326</b>	<b>2.896.352.456.707</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.564.593.639.561	2.555.754.639.561
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	10.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		567.648.450.491	410.065.325.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(82.289.878.726)	(85.067.508.345)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>211.807.287.027</b>	<b>232.470.997.320</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	211.807.287.027	232.470.997.320
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.332.621.469.795</b>	<b>8.328.775.875.036</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>3.737.369.836.264</b>	<b>3.770.456.667.362</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.929.158.275.870</b>	<b>3.117.747.424.007</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	153.377.824.711	69.661.675.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	1.011.251.576.036	1.297.022.898.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	123.311.819.824	114.441.342.939
314	4. Phải trả người lao động		605.028.305	605.028.305
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	327.260.234.867	325.769.328.816
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		10.839.571.200	10.839.571.200
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	628.769.699.093	610.142.721.264
320	8. Vay ngắn hạn	23	648.660.301.159	657.900.910.001
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		25.082.220.675	31.363.947.367
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>808.211.560.394</b>	<b>652.709.243.355</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	130.754.083.199	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		11.252.893.176	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	289.467.219.785	289.142.294.034
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	376.737.364.234	216.236.260.065
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.595.251.633.531</b>	<b>4.558.319.207.674</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24.1</b>	<b>4.595.251.633.531</b>	<b>4.558.319.207.674</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		146.172.220.708	146.172.220.708
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		427.368.309.090	390.435.883.233
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		389.535.883.233	261.724.845.369
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		37.832.425.857	128.711.037.864
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.332.621.469.795</b>	<b>8.328.775.875.036</b>




Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Nguyễn Văn Thanh  
Kế toán trưởng



  
Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	367.395.709.524	30.137.138.626	367.395.709.524	30.137.138.626
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	5.616.542.622	-	5.616.542.622
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	367.395.709.524	24.520.596.004	367.395.709.524	24.520.596.004
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	281.964.517.884	18.239.967.532	281.964.517.884	18.239.967.532
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		85.431.191.640	6.280.628.472	85.431.191.640	6.280.628.472
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	34.473.994.201	57.072.624.546	34.473.994.201	57.072.624.546
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	27	23.707.998.111	11.165.497.339	23.707.998.111	11.165.497.339
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		25.018.092.013	10.774.617.869	25.018.092.013	10.774.617.869
25	9. Chi phí bán hàng	28	30.059.681.420	5.689.766.103	30.059.681.420	5.689.766.103
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	18.679.883.886	11.765.036.502	18.679.883.886	11.765.036.502
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.457.622.424	34.732.953.074	47.457.622.424	34.732.953.074
31	12. Thu nhập khác	29	473.268.009	518.774.787	473.268.009	518.774.787
32	13. Chi phí khác	29	-	7.851.535.249	-	7.851.535.249
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác		473.268.009	(7.332.760.462)	473.268.009	(7.332.760.462)

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		47.930.890.433	27.400.192.612	47.930.890.433	27.400.192.612
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		10.098.464.576	-	10.098.464.576	-
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		37.832.425.857	27.400.192.612	37.832.425.857	27.400.192.612

VND




Nguyễn Việt Hùng  
Người lập

Ngày 29 tháng 04 năm 2022



Nguyễn Văn Thanh  
Kế toán trưởng



  
Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
 Quý I năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>47.930.890.433</b>	<b>27.400.192.612</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.991.518.382	6.864.443.844
03	(Hoàn nhập) dự phòng		(3.241.951.619)	(4.266.228.550)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(34.473.994.201)	(43.829.266.135)
06	Chi phí đi vay		25.018.092.013	10.774.617.869
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>42.224.555.008</b>	<b>(3.056.240.360)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(85.177.399.029)	177.319.442.982
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		16.365.316.151	(54.422.707.134)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(185.837.224.878)	(22.208.055.088)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		25.787.301.958	(12.399.427.471)
13	(Tăng) giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(15.930.105.900)	(11.113.123.702)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(11.414.825.544)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.181.726.692)	(7.987.290.664)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(221.164.108.926)</b>	<b>66.132.598.563</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(561.692.728)	(979.017.000)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	-
23	Tiền chi cho vay		(162.852.800.000)	(490.322.481.209)
24	Tiền thu hồi cho vay		537.587.800.000	298.051.544.820
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(166.422.125.000)	(31.933.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		2.598.052.566	(8.606.486.513)
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>210.349.234.838</b>	<b>(233.790.406.552)</b>



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		285.509.188.263	164.197.101.417
34	Tiền trả nợ gốc vay		(136.223.092.936)	(99.477.955.766)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>149.286.095.327</b>	<b>64.719.145.651</b>
<b>50</b>	<b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>138.471.221.239</b>	<b>(102.938.662.338)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>29.439.120.468</b>	<b>154.422.112.097</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>167.910.341.707</b>	<b>51.483.449.759</b>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Nguyễn Văn Thanh  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
Quý I năm 2022

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103002210 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, Công ty có mười một công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con</b>					
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 Cuốc	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	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)  
 Quý I năm 2022

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)**

**Công ty liên kết**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang 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	50,00

Hoạt động kinh doanh chính đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; hoạt động tư vấn quản lý; nghiên cứu thị trường và 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.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

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

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

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

**2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.4 Kỳ kế toán năm**

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

**2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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.

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

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 24 - 45 năm

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty con*

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

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

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư vào các công ty khác*

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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



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

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

**3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

**3.17 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	38.713.699	-
Tiền gửi ngân hàng	133.200.266.803	18.869.481.194
Các khoản tương đương tiền (*)	34.671.361.205	10.569.639.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.910.341.707</b>	<b>29.439.120.468</b>

(\*) 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.

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

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

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu từ bên liên quan	22.411.204.667	21.043.787.676
- Công ty CP May Tiến Phát	20.985.535.218	20.182.147.903
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	441.909.130	191.862.481
- Công ty Cổ Phần Mai Lan	574.248.877	485.070.466
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	286.445.236	84.827.007
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	76.693.432	76.693.432
- Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	46.372.774	23.186.387
Phải thu các bên khác	173.073.607.531	164.658.785.388
- Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	9.332.771.563
- Công ty CP Dịch vụ Công ích quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	14.120.007.844	14.132.007.844
- Khác (*)	125.710.935.435	117.284.113.292
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.484.812.198</b>	<b>185.702.573.064</b>
<b>Dự phòng phải thu khó đòi</b>	<b>(1.142.815.714)</b>	<b>(1.142.815.714)</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>194.341.996.484</b>	<b>184.559.757.350</b>

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên khác	407.055.393.516	591.017.143.779
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	35.534.939.454	214.666.511.346
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Đăng	15.030.631.923	4.000.000.000
- Khác	57.734.036.428	73.594.846.722
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>407.055.393.516</b>	<b>591.017.143.779</b>

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

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

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>964.993.712.445</b>	<b>1.339.728.712.445</b>
Cho vay các bên liên quan (i)	669.006.000.000	904.461.000.000
Cho vay các bên khác (ii)	295.987.712.445	435.267.712.445
<b>Dài hạn</b>	-	-
Cho vay các bên liên quan (i)	-	-
Cho vay các bên khác (ii)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>964.993.712.445</b>	<b>1.339.728.712.445</b>

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

Bên vay	Ngày 31 tháng 03 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần May Tiền Phát	634.870.000.000	Từ ngày 05 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 11 năm 2022	12%-12,5%
Công ty CP Mai Lan	34.136.000.000	Ngày 05 tháng 4 năm 2022	12,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>669.006.000.000</b>		

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

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

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

Bên vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5%
Công ty CP Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6,5%
Công ty CP Đầu tư Bất Động Sản 66	7.010.000.000	Ngày 03 tháng 11 năm 2022	12,0%
Công ty CP Toàn Hải Vân	21.500.000.000	Ngày 11 tháng 3 năm 2022	12,3%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	57.040.000.000	Ngày 05 tháng 5 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	11,5%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10%-10,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295.987.712.445</b>		

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	672.776.967.723	635.934.133.876
Ủy thác đầu tư	455.728.780.373	423.852.838.738
Tạm ứng nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	87.153.515.511	91.033.636.000
Thuế TNDN đã nộp từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (i)	7.848.336.714	2.484.800.207
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	17.814.896.154	17.814.896.154
Ký quỹ, ký cược	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	57.644.400.000	57.521.000.000
	38.199.865.304	34.839.789.110
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	516.403.685.892	261.281.268.058
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	463.904.265.232	208.781.847.398
Ký quỹ	42.000.000.000	42.000.000.000
	10.499.420.660	10.499.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.189.180.653.615</b>	<b>897.215.401.934</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.188.170.300.403</b>	<b>896.205.048.722</b>

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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Công ty thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào Ngày 31 tháng 3 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang.

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	1.407.294.184.738	1.398.339.272.706
- Dự án Jamona City	1.183.747.299.054	1.177.899.307.202
- Dự án Carillon 7	172.728.823	7.289.458.892
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	144.408.067.607	144.275.032.666
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Các dự án khác	47.908.198.838	37.817.583.530
Hàng hóa bất động sản để bán	16.498.646.017	41.818.874.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.423.792.830.755</b>	<b>1.440.158.146.906</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.422.787.905.198</b>	<b>1.438.688.899.349</b>

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.178.642.206	12.675.985.860	14.103.718.975
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	249.090.909	1.178.642.206	12.196.559.860	14.103.718.975
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.155.590.671)	(10.793.544.124)	(12.198.225.704)
Khấu hao trong kỳ	-	(13.830.915)	(260.896.543)	(274.727.458)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	(249.090.909)	(1.169.421.586)	(11.054.440.667)	(12.472.953.162)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	-	9.220.620	1.621.545.193	1.630.765.813

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND
	<i>Phương tiện vận chuyển</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Thuê mới trong kỳ	2.536.092.728
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>4.963.043.637</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ	(116.868.399)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(363.033.964)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.180.785.344</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>4.600.009.673</u>

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.175.781.818	20.357.188.913	110.532.970.731
Mua trong kỳ	-	-	-
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>20.357.188.913</u>	<u>110.532.970.731</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(9.546.183.755)	(9.546.183.755)
Hao mòn trong kỳ	-	(520.949.757)	(520.949.757)
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>-</u>	<u>(10.067.133.512)</u>	<u>(10.067.133.512)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>90.175.781.818</u>	<u>10.811.005.158</u>	<u>100.986.786.976</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>10.290.055.401</u>	<u>100.465.837.219</u>



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

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
*Nhà cửa,  
 vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	593.213.668.744
Mua trong kỳ	-
Kết chuyển từ xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Tặng khác	-
	<hr/>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>593.213.668.744</u>

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(62.055.026.219)
Khấu hao trong kỳ	(6.078.972.768)
	<hr/>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(68.133.998.987)</u>

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>531.158.642.525</u>
Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>525.079.669.757</u>

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 3 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

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

**15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	1.580.175.000
Thiết kế Web site	360.000.000	360.000.000
Khác	817.600.000	817.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.757.775.000</u></b>	<b><u>2.757.775.000</u></b>

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.564.593.639.561	2.555.754.639.561
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	10.600.000.000	10.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	567.648.450.491	410.065.325.491
Đầu tư dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.147.842.090.052</u></b>	<b><u>2.976.419.965.052</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(82.289.878.726)	(85.067.508.345)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>3.065.552.211.326</u></b>	<b><u>2.896.352.456.707</u></b>

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

### 16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

	Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 31 tháng 3 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
				% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
	Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	100	716.779.300.000	(17.964.101.341)	100	707.940.300.000	(19.006.384.637)
	Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(14.897.253.136)	94,68	640.031.966.650	(14.919.963.285)
	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	(43.393.103.489)	99,89	234.112.145.583	(47.465.913.188)
	Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	90,17	145.937.003.328	-	90,17	145.937.003.328	-
	Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100	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	(105.707.635)	61	13.443.000.000	(102.428.221)
	Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	50	5.000.000.000	-	50	5.000.000.000	-
	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	(41.272.541)	100	50.000.000	(38.170.302)
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.564.593.639.561</b>	<b>(76.401.438.142)</b>		<b>2.555.754.639.561</b>	<b>(81.532.859.633)</b>

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

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

**16.2 Đầu tư vào công ty liên kết**

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	% sở hữu	Giá gốc (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	48,00	9.600.000.000	48,00	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>10.600.000.000</b>		<b>10.600.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư				(2.592.383.519)		(808.357.704)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>				<b>8.007.616.481</b>		<b>9.791.642.296</b>

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

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

Tên công ty	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	% sở hữu	Vào Ngày 31 tháng 3 năm 2022	
				Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh bất động sản	4,00	18.230.998.907	(3.296.057.065)
Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	Đang hoạt động	Phát triển và kinh doanh khu công nghiệp	11,91	238.186.700.000	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	19,88	311.215.800.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đang hoạt động	Hoạt động xây dựng, phát triển bất động sản	0,62	14.951.584	-
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>567.648.450.491</b>	<b>(3.296.057.065)</b>

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

**17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	194.919.844.115	214.420.279.979
Công cụ, dụng cụ	16.887.442.912	18.050.717.341
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>211.807.287.027</b>	<b>232.470.997.320</b>

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên liên quan	8.258.075.395	4.471.027.702
- Công ty CP May Tiến Phát	1.174.518.510	-
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	280.436.967	264.453.167
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	571.060.908	-
- Công ty CP Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền	4.172.460.621	4.172.460.621
- Công ty TNHH DV QL BĐS Sài Gòn Thương Tín	2.059.598.389	34.113.914
Phải trả các bên khác	145.119.749.316	65.190.648.235
- Công ty CP Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	4.658.262.974
- Công ty TNHH XD TM Thuận Việt	78.816.358.760	17.685.540.076
- Công ty CP Đầu Tư Thành Thành Công	26.395.473.092	6.728.825.400
- Khác	35.249.654.490	36.118.019.785
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>153.377.824.711</b>	<b>69.661.675.937</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước với bên liên quan	124.472.414.797	88.633.449.797
- Công ty TNHH MTV KD DV Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
- Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	21.503.379.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Đông Sài Gòn	14.335.586.000	-
Các bên khác	886.779.161.239	1.208.389.448.381
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	358.512.000.000
- Công ty CP TM XD DV Phúc Bảo Minh	49.539.724.545	118.145.758.057
- Khác (*)	478.727.436.694	731.731.690.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.011.251.576.036</b>	<b>1.297.022.898.178</b>

(\*) Đây là khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

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

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	48.867.659.253	52.239.714.296
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.559.743.163	59.461.278.587
Thuế thu nhập cá nhân	4.854.992.269	2.710.924.917
Thuế khác	29.425.139	29.425.139
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>123.311.819.824</u></b>	<b><u>114.441.342.939</u></b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>327.260.234.867</b>	<b>325.769.328.816</b>
Chi phí xây dựng dự án	222.294.525.992	222.294.525.992
Chi phí lãi vay	94.193.387.322	85.105.401.209
Khác	10.772.321.553	18.369.401.615
<b>Dài hạn</b>	<b>130.754.083.199</b>	<b>133.063.083.199</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Chamington La Pointe (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>458.014.318.066</u></b>	<b><u>458.832.412.015</u></b>

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>628.769.699.093</b>	<b>610.142.721.264</b>
Tiền đặt cọc ngắn hạn từ cá nhân để mua căn hộ	540.381.999.622	533.444.042.879
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Quỹ bảo trì chung cư	32.430.448.771	34.660.040.145
Ký quỹ, ký cược	12.373.315.735	12.353.315.735
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.884.941.252	8.803.941.252
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	550.653.084	499.297.434
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.440.945.629	16.674.688.819
<b>Dài hạn</b>	<b>289.467.219.785</b>	<b>289.142.294.034</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Ký quỹ, ký cược	44.967.219.785	44.642.294.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>918.236.918.878</u></b>	<b><u>899.285.015.298</u></b>

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

- (\*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty. Theo HĐHTKD, Công ty phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18,0%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

**23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>648.660.301.159</b>	<b>657.900.910.001</b>
Vay các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	334.264.223.345	345.450.996.983
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	139.245.525.364	167.926.908.498
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.3)	80.000.000.000	80.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	92.723.072.830	62.753.658.240
Vay dài hạn đến hạn trả từ các bên khác (Thuyết minh số 23.4)	1.140.000.000	1.140.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (Thuyết minh số 23.5)	1.287.479.620	629.346.280
<b>Dài hạn</b>	<b>376.737.364.234</b>	<b>216.236.260.065</b>
Trái phiếu (Thuyết minh số 23.3)	-	-
Vay ngân hàng (thuyết minh số 23.2)	374.741.554.992	215.399.384.142
Vay các bên khác (thuyết minh số 23.4)	-	-
Nợ thuê tài chính (Thuyết minh số 23.5)	1.995.809.242	836.875.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.025.397.665.393</b>	<b>874.137.170.066</b>

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

#### 23.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/ năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam</b>					
Khoản vay 1	109.726.237.940	Tháng 04 năm 2022 đến tháng 11 năm 2022	5,05 - 7,35	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại 24 Thoi Ngọc Hầu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1</b>					
Khoản vay 1	29.519.287.424	Từ tháng 04 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	7,00 - 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m <sup>2</sup> tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh

**TỔNG CỘNG**  
139.245.525.364



## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

#### 23.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-----------	--------------------------	--------------	----------------	----------	-------------------

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông

Khoản vay 1	67.464.627.822	Năm 2030	10,5 - 12,3	Tài trợ dự án Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
-------------	----------------	----------	-------------	-------------------------	---

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

Khoản vay 1	195.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	10,5 - 12,3	Tài trợ dự án Carillon 7	Toàn bộ tài sản gắn liền với đất và nguồn thu từ khu phức hợp văn phòng thương mại dịch vụ tại địa chỉ 26 Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	205.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 01 năm 2027	9,05	Hợp tác phát triển dự án với Công ty Toàn Hải Vân	Toàn bộ quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường và giải pháp mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tân Đà - Hàm Tử tại địa chỉ số 9 đường Tân Đà, phường 10, quận 5, Hồ Chí Minh

**TỔNG CỘNG** **467.464.627.822**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 92.723.072.830  
Vay dài hạn 374.741.554.992

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

#### 23.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Việt Nam Thịnh Vượng	80.000.000.000 (VND)	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,5	Tài trợ đầu tư dự án	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, 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)  
Quý I năm 2022

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

**23.4 Các khoản vay khác**

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

	Lãi suất %/năm	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>		<b>334.264.223.345</b>	<b>345.450.996.983</b>
Vay từ cá nhân	7,50- 11,00	326.534.223.345	337.720.996.983
Vay từ công ty		7.730.000.000	7.730.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	4,50	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty TNHH MTV Land Retail Management	6,00	430.000.000	430.000.000
<b>Dài hạn</b>		<b>1.140.000.000</b>	<b>1.140.000.000</b>
Vay từ cá nhân	7,50- 11,00	1.140.000.000	1.140.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>335.404.223.345</b>	<b>346.590.996.983</b>
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả		1.140.000.000	1.140.000.000
Vay dài hạn		-	-

**23.5 Nợ thuê tài chính**

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích
Khoản vay 1	655.999.992	25 tháng 3 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	652.888.870	25 tháng 5 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	1.974.400.000	10 tháng 3 năm 2025	8	Mua tài sản cố định
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.283.288.862</b>			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.287.479.620			
Vay dài hạn	1.995.809.242			

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>						
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	140.690.363.892	285.317.806.245	4.447.719.273.870
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	128.711.037.864	128.711.037.864
Phát hành cổ phiếu bằng lợi nhuận sau thuế (*)	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.481.856.816	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Chi hoạt động cho HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>						
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	37.832.425.857	37.832.425.857
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-
Chi hoạt động cho HĐQT	-	-	-	-	(900.000.000)	(900.000.000)
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	427.368.309.090	4.595.251.633.531

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 24.2 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Số cổ phiếu		Số cổ phiếu
<b>Cổ phiếu được phép phát hành</b>	<b>366.356.303</b>	<b>366.356.303</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303

### 25. DOANH THU

#### 25.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
				VND
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	269.028.005.380	-	269.028.005.380	-
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	3.044.736.865	4.267.510.166	3.044.736.865	4.267.510.166
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	22.204.368.991	22.002.803.599	22.204.368.991	22.002.803.599
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	69.652.704.647	-	69.652.704.647	-
Doanh thu từ dịch vụ khác	3.465.893.641	3.866.824.861	3.465.893.641	3.866.824.861
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>367.395.709.524</b>	<b>30.137.138.626</b>	<b>367.395.709.524</b>	<b>30.137.138.626</b>
Hàng bán trả lại	-	5.610.194.622	-	5.610.194.622
Giảm giá hàng bán	-	6.348.000	-	6.348.000
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>367.395.709.524</b>	<b>24.520.596.004</b>	<b>367.395.709.524</b>	<b>24.520.596.004</b>

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

### 25. DOANH THU (tiếp theo)

#### 25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi, cho vay	27.303.029.969	43.829.266.135	27.303.029.969	43.829.266.135	
Lợi nhuận, cổ tức được chia	-	13.243.358.411	-	13.243.358.411	
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.170.964.232	-	7.170.964.232	-	
Khác	-	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.473.994.201</b>	<b>57.072.624.546</b>	<b>34.473.994.201</b>	<b>57.072.624.546</b>	

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	193.855.140.384	-	193.855.140.384	-	
Giá vốn dịch vụ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	6.188.802.233	8.966.062.714	6.188.802.233	8.966.062.714	
Giá vốn dịch vụ cho thuê	9.553.568.526	9.145.075.294	9.553.568.526	9.145.075.294	
Giá vốn hoạt động xây dựng	69.652.704.647	-	69.652.704.647	-	
Giá vốn dịch vụ khác	2.714.302.094	1.349.236.343	2.714.302.094	1.349.236.343	
Giảm giá vốn hàng bán bị trả lại	-	(1.220.406.819)	-	(1.220.406.819)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>281.964.517.884</b>	<b>18.239.967.532</b>	<b>281.964.517.884</b>	<b>18.239.967.532</b>	

## Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

### 27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	25.464.170.965	10.774.617.869	25.464.170.965	10.774.617.869	
Chiết khấu thanh toán	214.936.455	-	214.936.455	-	
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư	(2.777.629.619)	(614.228.550)	(2.777.629.619)	(614.228.550)	
Khác	806.520.310	1.005.108.020	806.520.310	1.005.108.020	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.707.998.111</b>	<b>11.165.497.339</b>	<b>23.707.998.111</b>	<b>11.165.497.339</b>	

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>30.059.681.420</b>	<b>5.689.766.103</b>	<b>30.059.681.420</b>	<b>5.689.766.103</b>	
- Chi phí nhân công	1.921.489.255	2.031.780.746	1.921.489.255	2.031.780.746	
- Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	26.584.615.266	690.930.180	26.584.615.266	690.930.180	
- Chi phí bảo hành	6.000.000	303.450.540	6.000.000	303.450.540	
- Chi phí khác	1.547.576.899	2.663.604.637	1.547.576.899	2.663.604.637	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.679.883.886</b>	<b>11.765.036.502</b>	<b>18.679.883.886</b>	<b>11.765.036.502</b>	
- Chi phí nhân công	6.757.671.271	4.534.546.089	6.757.671.271	4.534.546.089	
- Chi phí đồ dùng văn phòng	140.580.677	167.783.211	140.580.677	167.783.211	
- Chi phí khấu hao và hao mòn	763.549.448	452.771.111	763.549.448	452.771.111	
- Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.979.675.535	3.539.577.659	8.979.675.535	3.539.577.659	
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	-	-	-	
- Chi phí khác	2.035.406.955	3.067.358.432	2.035.406.955	3.067.358.432	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.739.565.306</b>	<b>17.454.802.605</b>	<b>48.739.565.306</b>	<b>17.454.802.605</b>	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>473.268.009</b>	<b>518.774.787</b>	<b>473.268.009</b>	<b>518.774.787</b>	
- Thu nhập từ tiền bồi thường	472.218.009	517.124.787	472.218.009	517.124.787	
- Khác	1.050.000	1.650.000	1.050.000	1.650.000	
<b>Chi phí khác</b>	-	<b>7.851.535.249</b>	-	<b>7.851.535.249</b>	
- Chi phí các dự án không thực hiện	-	7.849.765.540	-	7.849.765.540	
- Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	-	-	-	-	
- Khác	-	1.769.709	-	1.769.709	
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>473.268.009</b>	<b>(7.332.760.462)</b>	<b>473.268.009</b>	<b>(7.332.760.462)</b>	



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

**30. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty TNHH Thương mại – Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.219.590.000</b>	<b>86.219.590.000</b>

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

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



Nguyễn Việt Hùng  
 Người lập



Nguyễn Văn Thanh  
 Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022