

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 59

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 5 tháng 5 năm 2022 là Bà Nguyễn Thùy Vân và từ ngày 6 tháng 5 năm 2022 đến ngày lập báo cáo này là Ông Võ Quốc Khánh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trân trọng trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con như được trình bày trong thuyết minh số 17.1 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 29 tháng 8 năm 2022.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Số tham chiếu: 12071824/E-22994443

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Công ty”) được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.754.751.295.583	4.298.984.852.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	37.052.919.600	29.439.120.468
111	1. Tiền		26.274.546.906	18.869.481.194
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.778.372.694	10.569.639.274
120	II. Đầu tư ngắn hạn		83.141.902.272	69.141.902.272
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	83.141.902.272	69.141.902.272
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.135.282.330.412	2.750.229.394.238
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	198.014.054.231	185.702.573.064
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	368.838.065.263	591.017.143.779
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	739.953.712.445	1.339.728.712.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	830.629.667.399	635.934.133.876
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.493.460.090.448	1.438.688.899.349
141	1. Hàng tồn kho		1.494.465.016.005	1.440.158.146.906
149	2. Dự phòng hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		5.814.052.851	11.485.535.926
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.814.052.851	10.774.865.038
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	710.670.888

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.610.317.792.797	4.029.791.022.783
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		651.956.356.640	261.978.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	651.281.268.058	261.281.268.058
220	II. Tài sản cố định		105.821.380.338	105.073.065.591
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.453.734.762	1.905.493.271
222	Nguyên giá		14.193.355.339	14.103.718.975
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.739.620.577)	(12.198.225.704)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	4.422.758.114	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(540.285.523)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	99.944.887.462	100.986.786.976
228	Nguyên giá		110.532.970.731	110.532.970.731
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.588.083.269)	(9.546.183.755)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	519.000.696.989	531.158.642.525
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	593.213.668.744
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(74.212.971.755)	(62.055.026.219)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.940.175.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.940.175.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.100.715.480.479	2.896.352.456.707
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	10.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		703.698.585.040	410.065.325.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(147.337.779.122)	(85.067.508.345)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		230.883.703.351	232.470.997.320
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	213.068.807.197	232.470.997.320
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		17.814.896.154	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.365.069.088.380	8.328.775.875.036

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.743.909.355.451	3.770.456.667.362
310	I. Nợ ngắn hạn		2.982.680.958.313	3.117.747.424.007
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	208.900.809.530	69.661.675.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	924.991.218.303	1.297.022.898.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	121.451.188.614	114.441.342.939
314	4. Phải trả người lao động		605.028.305	605.028.305
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	361.916.908.292	325.769.328.816
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	10.839.571.200	10.839.571.200
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	614.685.855.557	610.142.721.264
320	8. Vay ngắn hạn	24	701.732.215.269	657.900.910.001
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.558.163.243	31.363.947.367
330	II. Nợ dài hạn		761.228.397.138	652.709.243.355
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	130.754.083.199	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	8.441.393.682	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	189.598.245.391	289.142.294.034
338	4. Vay dài hạn	24	432.434.674.866	216.236.260.065
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.621.159.732.929	4.558.319.207.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	4.621.159.732.929	4.558.319.207.674
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		152.607.772.601	146.172.220.708
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		446.840.856.595	390.435.883.233
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		368.879.227.554	261.724.845.369
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		77.961.629.041	128.711.037.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.365.069.088.380	8.328.775.875.036

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Trần Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	449.963.269.802	1.143.432.076.871
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(5.675.322.672)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	449.963.269.802	1.137.756.754.199
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(341.711.824.989)	(950.012.239.444)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.251.444.813	187.744.514.755
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	202.285.676.583	137.341.610.878
22	7. Chi phí tài chính	28	(135.908.081.696)	(36.504.488.039)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(70.931.466.214)	(44.088.346.695)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(38.628.089.256)	(86.642.122.459)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(36.380.287.118)	(22.904.054.811)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99.620.663.326	179.035.460.324
31	11. Thu nhập khác		481.706.971	24.193.877.402
32	12. Chi phí khác		(1.681.497.989)	(7.852.855.249)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác		(1.199.791.018)	16.341.022.153
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		98.420.872.308	195.376.482.477
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(20.459.243.267)	(36.341.428.276)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		77.961.629.041	159.035.054.201



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng




Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		98.420.872.308	195.376.482.477
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.035.359.881	13.790.141.416
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		61.805.948.777	(14.083.108.193)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(202.285.676.583)	(137.341.610.878)
06	Chi phí đi vay	28	70.931.466.214	44.088.346.695
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		42.907.970.597	101.830.251.517
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(196.076.180.128)	276.152.112.592
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(49.724.512.930)	332.329.868.366
11	Giảm các khoản phải trả		(338.676.561.682)	(351.647.874.270)
12	Giảm chi phí trả trước		25.464.181.310	74.194.941.488
14	Tiền lãi vay đã trả		(50.067.751.824)	(44.771.949.303)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.926.887.910)	(9.408.463.941)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(575.099.742.567)	378.678.886.449
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(934.908.092)	(2.880.222.024)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm		(220.670.000.000)	(1.000.889.996.149)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi có kỳ hạn		806.445.000.000	713.149.896.420
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(302.472.259.549)	(33.233.966.650)
26	Tiền thu từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.838.965.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		6.451.424.271	68.987.238.283
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		324.658.221.630	(254.867.050.120)

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24	515.252.451.754	384.957.848.577
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(256.717.931.668)	(494.113.213.668)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	24	(479.200.017)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		258.055.320.069	(109.155.365.091)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		7.613.799.132	14.656.471.238
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		29.439.120.468	154.422.112.097
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	37.052.919.600	169.078.583.335



Nguyễn Việt Hùng
Người lập





Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty có mười một (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 lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Hồ Chí Minh (“HCMC”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)	HCMC	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 (“Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	HCMC	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (“Hùng Anh Năm”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“Nguyễn Kim Đà Nẵng”)	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68	94,68
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (“TTC Land Retail”)	HCMC	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc (“TTC Land Phú Quốc”)	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền (“TTC Land Hưng Điền”)	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 các công ty này (Thuyết minh số 17.2).

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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2021 là 148 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 157).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022 đề ngày 23 tháng 8 năm 2022.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022

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, thuê chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi cân 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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.

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 giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

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

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

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
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm 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, vật kiến trúc	24 - 45 năm
------------------------	-------------

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 giữa niên độ.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

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

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 giữa niên độ.

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

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 niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

Khoản tương đương tiền đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 24.1).

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 và kỳ hạn còn lại trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 5,9%/năm.

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 24.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên khác	172.827.170.120	163.869.239.347
- 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	9.332.771.563
- Khác (*)	127.054.255.868	118.096.325.095
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	25.186.884.111	21.833.333.717
TỔNG CỘNG	198.014.054.231	185.702.573.064
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	196.871.238.517	184.559.757.350

(*) 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.

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên khác	296.438.065.263	518.617.143.779
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Sản xuất Gia công và Bao bì	28.873.619.676	28.873.619.676
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Tổng hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	12.109.117.887
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	-	214.666.511.346
- Khác	28.099.541.989	35.612.109.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	72.400.000.000	72.400.000.000
TỔNG CỘNG	368.838.065.263	591.017.143.779

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	577.428.018.000	1.123.238.712.445
Cho vay các bên khác (ii)	162.525.694.445	216.490.000.000
TỔNG CỘNG	739.953.712.445	1.339.728.712.445

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

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

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	364.380.000.000	Từ ngày 5 tháng 8 năm 2022 đến ngày 6 tháng 11 năm 2022	Từ 12 đến 12,5	9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	58.740.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2022	Từ 11,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Mai Lan	57.886.000.000	Ngày 31 tháng 8 năm 2022	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 Toàn Hải Vân	41.500.000.000	Ngày 29 tháng 9 năm 2022	Từ 12,3 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	7.010.000.000	Từ ngày 3 tháng 11 năm 2022	12,0	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>577.428.018.000</u>			

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

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	830.629.667.399	635.934.133.876
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	619.687.091.050	423.852.838.738
Phải thu ủy thác đầu tư	96.297.656.630	91.033.636.000
Đặt cọc	57.644.400.000	57.521.000.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	12.570.861.883	2.484.800.207
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Khác	36.042.484.169	52.654.685.264
Dài hạn	651.281.268.058	261.281.268.058
Phải thu HĐHTKD (i)	598.781.847.398	208.781.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.499.420.660	10.499.420.660
TỔNG CỘNG	1.481.910.935.457	897.215.401.934
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.480.900.582.245	896.205.048.722
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	1.218.740.641.387	638.857.824.552
<i>Phải thu các bên khác</i>	262.159.940.858	257.347.224.170
<p>(i) 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 và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.</p> <p>(ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, TPHCM.</p>		

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

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	1.388.049.345.730	1.371.434.641.461
- Dự án Jamona City (*)	1.188.322.891.572	1.177.899.307.202
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	145.217.212.733	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	9.281.286.495	9.281.286.495
- Dự án Carillon 7	7.238.718.833	7.289.458.892
- Các dự án khác	16.212.632.176	10.912.952.285
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	37.165.613.893	26.904.631.245
Hàng hóa bất động sản	68.245.130.825	40.349.626.643
Khác	1.004.925.557	1.469.247.557
TỔNG CỘNG	1.494.465.016.005	1.440.158.146.906
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.493.460.090.448	1.438.688.899.349

Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các dự án được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 24.2 và 24.3).

Chi phí lãi vay vốn hóa

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	5.814.052.851	10.774.865.038
Hoa hồng môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	1.034.652.848	1.216.065.031
Dài hạn	213.068.807.197	232.470.997.320
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	208.343.079.754	224.357.122.846
Công cụ, dụng cụ	4.725.727.443	8.113.874.474
TỔNG CỘNG	218.882.860.048	243.245.862.358

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.178.642.206	12.675.985.860	14.103.718.975
Mua trong kỳ	-	-	89.636.364	89.636.364
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	249.090.909	1.178.642.206	12.765.622.224	14.193.355.339
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	249.090.909	1.178.642.206	7.627.943.860	9.055.676.975
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.155.590.671)	(10.793.544.124)	(12.198.225.704)
Khấu hao trong kỳ	-	(23.051.535)	(518.343.338)	(541.394.873)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(249.090.909)	(1.178.642.206)	(11.311.887.462)	(12.739.620.577)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	-	1.453.734.762	1.453.734.762

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>Phương tiện vận tải</i>
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Mua trong kỳ	2.536.092.728
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	4.963.043.637
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ	(294.119.958)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(540.285.523)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.180.785.344
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	4.422.758.114

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Trang web	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	90.175.781.818	16.430.317.913	3.926.871.000	110.532.970.731
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.698.127.097	-	3.698.127.097
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(7.352.980.422)	(2.193.203.333)	(9.546.183.755)
Hao mòn trong kỳ	-	(927.885.420)	(114.014.094)	(1.041.899.514)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	(8.280.865.842)	(2.307.217.427)	(10.588.083.269)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.175.781.818	9.077.337.491	1.733.667.667	100.986.786.976
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	90.175.781.818	8.149.452.071	1.619.653.573	99.944.887.462
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 30 tháng 6 năm 2022	593.213.668.744
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(62.055.026.219)
Khấu hao trong kỳ	(12.157.945.536)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	(74.212.971.755)
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	531.158.642.525
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	519.000.696.989

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	46.475.766.723	43.461.270.869
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	19.235.712.959	12.157.762.721

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 31*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	10.600.000.000	10.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	703.698.585.040	410.065.325.491
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 17.4</i>)	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.248.053.259.601	2.981.419.965.052
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(147.337.779.122)	(85.067.508.345)
GIÁ TRỊ THUẦN	3.100.715.480.479	2.896.352.456.707

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
			% sở hữu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95	680.940.335.000	(17.724.001.064)	707.940.300.000	(19.006.384.637)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(14.895.130.799)	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	-	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	92,20	293.940.224.000	-	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đồng Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(44.316.314.415)	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	-	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	-	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	(106.118.522)	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	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100	1.300.000.000	-	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	(41.484.945)	50.000.000	(38.170.303)
TỔNG CỘNG				2.528.754.674.561	(77.083.049.745)	2.555.754.639.561	(81.532.859.634)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

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

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

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc Kim Thành	48	9.600.000.000 (1.784.025.815)	48	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	50	1.000.000.000 (808.357.704)	50	1.000.000.000 (808.357.704)
TỔNG CỘNG		10.600.000.000 (2.592.383.519)		10.600.000.000 (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 giữa niên độ.

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Ngày 30 tháng 6 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công Ty Cổ phần Thương Mại và Xây Dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	9,88	153.632.675.000
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	7,13	238.186.700.000	11,91	238.186.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	2,24	136.050.134.549	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	4,00	18.230.998.907 (2.726.291.008)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	0,62	14.951.584
TỔNG CỘNG		703.698.585.040 (67.662.345.858)		410.065.325.491 (2.726.291.008)

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

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

17.4 Đầu tư dài hạn khác

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả các bên khác	166.911.634.361	55.114.943.853
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	68.816.358.760	17.685.540.076
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	57.850.266.930	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	4.658.262.974
- Khác	35.586.745.697	32.771.140.803
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	41.989.175.169	14.546.732.084
TỔNG CỘNG	208.900.809.530	69.661.675.937

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Các bên khác	836.307.768.506	1.201.280.421.975
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	358.512.000.000	358.512.000.000
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	43.773.798.186	118.145.758.057
- Khác (ii)	434.021.970.320	724.622.663.918
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	88.683.449.797	95.742.476.203
TỔNG CỘNG	924.991.218.303	1.297.022.898.178

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

(ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Thuế thu nhập doanh nghiệp	59.461.278.587	20.459.243.267	-	79.920.521.854
Thuế giá trị gia tăng	52.236.363.323	49.393.974.341	(67.539.140.904)	34.091.196.760
Thuế thu nhập cá nhân	2.710.924.917	4.699.119.944	-	7.410.044.861
Thuế và phí khác	32.776.112	15.324.921	(18.675.894)	29.425.139
TỔNG CỘNG	<u>114.441.342.939</u>	<u>74.567.662.473</u>	<u>(67.557.816.798)</u>	<u>121.451.188.614</u>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	361.916.908.292	325.769.328.816
Chi phí xây dựng dự án	240.586.015.612	228.016.242.587
Chi phí lãi vay	110.551.471.768	85.105.401.209
Khác	10.779.420.912	12.647.685.020
Dài hạn	130.754.083.199	133.063.083.199
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	<u>492.670.991.491</u>	<u>458.832.412.015</u>

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	614.685.855.557	610.142.721.264
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	526.527.749.721	533.444.042.879
Quỹ bảo trì chung cư	32.497.437.564	34.660.040.145
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.425.600.023	12.353.315.735
Cổ tức, lãi vay phải trả	8.240.513.520	8.803.941.252
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	31.287.159.729	17.173.986.253
Dài hạn	189.598.245.391	289.142.294.034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45.098.245.391	44.642.294.034
TỔNG CỘNG	804.284.100.948	899.285.015.298
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>611.587.864.939</i>	<i>638.502.747.416</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>192.696.236.009</i>	<i>260.782.267.882</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%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

24. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	Ngày 30 tháng 6 năm 2022
Ngắn hạn	657.900.910.001	215.252.451.754	(257.197.131.685)	85.775.985.199	701.732.215.269
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.4)	346.590.996.983	90.640.500.000	(85.185.835.648)	-	352.045.661.335
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	167.926.908.498	124.611.951.754	(132.155.266.900)	-	160.383.593.352
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	80.000.000.000	-	(8.000.000.000)	-	72.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	62.753.658.240	-	(31.376.829.120)	84.638.658.300	116.015.487.420
Vay nợ thuế tài chính ngắn hạn	629.346.280	-	(479.200.017)	1.137.326.899	1.287.473.162
Dài hạn	216.236.260.065	301.974.400.000	-	(85.775.985.199)	432.434.674.866
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	215.399.384.142	300.000.000.000	-	(84.638.658.300)	430.760.725.842
Nợ thuế tài chính	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.137.326.899)	1.673.949.024
TỔNG CỘNG	874.137.170.066	517.226.851.754	(257.197.131.685)	-	1.134.166.890.135
Trong đó:					
Vay từ bên khác	850.808.324.828				1.126.436.890.135
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	23.328.845.238				7.730.000.000

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

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Khoản vay 1	74.096.312.182	Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 10 năm 2022	7,3	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn
Khoản vay 2	29.938.124.707	Từ tháng 8 năm 2022 đến tháng 6 năm 2023	7,3 – 7,6	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi
Khoản vay 3	30.461.115.741	Tháng 11 năm 2022	5,05	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	25.888.040.722	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	7-7,5	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
-------------	----------------	---	-------	----------------------	---

TỔNG CỘNG 160.383.593.352

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	180.000.000.000	Từ tháng 9 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Khoản vay 2	300.000.000.000	Từ tháng 12 năm 2022 đến tháng 1 năm 2027	9,5	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp Nhà ở - Văn phòng - Thương mại Tân Đa - Hàm Tử do Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư

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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

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

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

Khoản vay	66.776.213.262	Từ tháng 7 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	11,1	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu 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
-----------	----------------	---	------	-----------------------------------	---

TỔNG CỘNG **546.776.213.262**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	116.015.487.420
Vay dài hạn	430.760.725.842

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

24. VAY (tiếp theo)

24.3 Trái phiếu dài hạn

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

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm

Hình thức đảm bảo

Mục đích

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng

Khoản trái phiếu 1	<u>72.000.000.000</u>	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	11,50
--------------------	-----------------------	------------------------------	-------

Tài trợ dự án
Jamona City

Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447,
Phường Phú Thuận, Quận 7, 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

Trong đó:

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

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

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Vay cá nhân và tổ chức

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

		VND	
	Lãi suất %/năm	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Các cá nhân	7,5 -11,0	344.315.661.335	338.860.996.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	4,50	7.300.000.000	7.300.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	6,0	430.000.000	430.000.000
TỔNG CỘNG		<u>352.045.661.335</u>	<u>346.590.996.983</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 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
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	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	-	-	-	-	159.035.054.201	159.035.054.201
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.481.856.816	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(3.997.390.428)	(3.997.390.428)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	423.909.899.570	4.591.793.224.011
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022						
Vào 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
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	77.961.629.041	77.961.629.041
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.435.551.893	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chi phí hoạt động của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	446.840.856.595	4.621.159.732.929

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Vốn cổ phần đã góp		
Vào ngày 1 tháng 1 và ngày 30 tháng 6	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	Số cổ phiếu	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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	366.356.303

26. DOANH THU

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	309.525.317.773	653.781.409.123
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	429.126.200.399
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	46.475.766.723	43.461.270.869
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	8.821.874.233	17.063.196.480
Doanh thu từ dịch vụ khác	10.148.785.723	-
TỔNG CỘNG	449.963.269.802	1.143.432.076.871
Hàng bán bị trả lại	-	(5.675.322.672)
DOANH THU THUẦN	449.963.269.802	1.137.756.754.199
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>5.513.725.863</i>	<i>436.255.727.480</i>
<i>Doanh thu với bên khác</i>	<i>444.449.543.939</i>	<i>701.501.026.719</i>

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

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Lãi từ hoạt động đầu tư	161.274.499.580	-
Thu nhập từ lãi cho vay	38.652.713.988	117.888.991.754
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	2.358.463.015	2.452.082.631
Cổ tức nhận được	-	17.000.536.493
TỔNG CỘNG	<u>202.285.676.583</u>	<u>137.341.610.878</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	226.613.971.114	482.990.783.068
Giá vốn dịch vụ xây dựng	74.991.525.350	429.126.200.399
Giá vốn dịch vụ cho thuê	19.235.712.959	12.157.762.721
Giá vốn dịch vụ bất động sản	12.787.857.185	25.737.493.256
Hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho	(464.322.000)	-
Giá vốn dịch vụ khác	8.547.080.381	-
TỔNG CỘNG	<u>341.711.824.989</u>	<u>950.012.239.444</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	62.270.270.777	(10.431.108.193)
Chi phí lãi vay	52.756.644.296	44.088.346.695
Phân chia lợi nhuận	18.174.821.918	-
Khác	2.706.344.705	2.847.249.537
TỔNG CỘNG	<u>135.908.081.696</u>	<u>36.504.488.039</u>

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

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí bán hàng	38.628.089.256	86.642.122.459
- Chi phí hoa hồng môi giới	30.403.500.156	75.437.166.633
- Chi phí nhân viên	4.172.147.095	3.815.346.366
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.997.438.193	740.129.799
- Chi phí khác	1.055.003.812	6.649.479.661
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.380.287.118	22.904.054.811
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.314.472.111	11.470.417.098
- Chi phí nhân viên	13.751.093.624	9.329.749.467
- Chi phí khấu hao và hao mòn	1.540.092.485	966.854.092
- Chi phí thiết bị văn phòng	493.921.532	275.140.334
- Chi phí khác	3.280.707.366	861.893.820
TỔNG CỘNG	<u>75.008.376.374</u>	<u>109.546.177.270</u>

30. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>20.459.243.267</u>	<u>36.341.428.276</u>

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.420.872.308	195.376.482.477
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	19.684.174.462	39.075.296.495
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	775.068.805	-
Lỗi thuế năm trước chuyển sang	-	(828.374.620)
Cổ tức nhận được	-	(1.905.493.600)
Chi phí thuế TNDN	20.459.243.267	36.341.428.276

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn")	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Hưng Điền ("Hưng Điền")	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Năng Lượng Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	Đầu tư khác
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Bên liên quan



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan
Công ty Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan
Công Ty TNHH MTV Nước Miaqua	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan
Công ty Cổ phần Điện Gia Lai	Bên liên quan
Ông Đặng Hồng Anh	Bên liên quan
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi cho vay	530.470.000.000	598.986.376.388
		Cho vay	24.850.000.000	474.745.376.388
		Thu nhập lãi cho vay và lợi nhuận hợp tác kinh doanh	157.274.078.721	51.804.659.448
		Mua hàng hóa và dịch vụ	2.135.488.200	2.135.488.200
		Cung cấp dịch vụ	1.317.497.193	1.215.517.073
Công ty Cổ phần Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu hồi cho vay	76.340.000.000	-
		Cho vay	22.150.000.000	158.075.631.693
		Thu nhập lãi cho vay	429.049.315	8.245.534.126
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Góp vốn HTKD	390.000.000.000	-
		Thu nhập từ HĐ HTKD	24.233.677.580	7.473.068.493
		Cho vay	20.000.000.000	19.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	1.612.712.325	1.847.367.123
		Cung cấp dịch vụ	253.733.335	-
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Thu hồi cho vay	-	35.000.000.000
		Hoàn trả vốn HTKD	100.000.000.000	-
		Chi phí lãi từ HĐ HTKD	18.174.821.918	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay	29.250.000.000	28.586.000.000
		Thu hồi cho vay	5.000.000.000	-
		Thu nhập lãi cho vay	2.586.312.411	787.055.481
		Doanh thu từ cho thuê	162.142.566	162.142.566
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Trả gốc vay	-	25.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	-	200.136.986
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng	-	1.060.220.000
		Thu hồi tạm ứng	-	20.453.745.169

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	14.648.146.624	454.733.065
		Doanh thu cho thuê	2.650.968.327	42.157.067
		Phí vận hành	-	12.960.148.293
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Vay	-	10.000.000.000
		Lãi vay	-	260.273.973
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Cổ tức được chia	-	9.527.468.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	3.884.715.746	4.454.787.849
		Thu nhập lãi cho vay	1.501.680.784	2.841.034.245
		Trả gốc vay	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	3.381.533.695	2.332.524.112
		Cho vay	2.800.000.000	2.000.000.000
		Thu hồi cho vay	1.700.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	224.664.950	290.054.184
Bà Nguyễn Thuỳ Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 24 tháng 5 năm 2022	Bán hàng hoá	-	2.090.939.793
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Lãi vay	-	1.112.839.479
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Đầu tư khác	Nhận chuyển nhượng cổ phần	157.583.125.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	Đầu tư khác	Mua cổ phần	136.051.410.565	-

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Đầu tư	8.839.000.000	1.000.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	35.838.965.000	-
		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	84.620.756	90.303.613
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.296.000.000	926.023.450
		Vay	5.000.000.000	-
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
		Lãi vay	1.369.863	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	370.313.792	319.653.002
		Trả gốc vay	-	900.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Cung cấp hàng hoá và dịch vụ	1.038.292.560	-
		Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	218.135.162	634.513.540
		Doanh thu cho thuê	162.142.566	162.142.566
		Phí môi giới	-	438.273.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Doanh thu cho thuê	139.442.604	139.442.604
		Mua hàng hóa và dịch vụ	14.530.727	-
		Phí môi giới	-	349.308.170
Công ty Cổ phần Thương mại Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	3.000.000.000	-
		Lãi vay	4.520.548	-
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	2.612.729.503	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.691.461.394	-
		Thu hồi khoản ứng trước	-	213.244.526

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	21.631.394.818	20.182.147.903
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	795.665.169	548.533.723
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	663.427.288	485.070.466
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	610.167.981	191.862.481
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Bán hàng hóa và dịch vụ	114.501.769	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	492.172.178	84.827.007
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	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	23.186.387
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	768.675.089	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Bán hàng hóa và dịch vụ	11.000.000	-
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
			25.186.884.111	21.833.333.717

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
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	1.000.000.000
			72.400.000.000	72.400.000.000
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay	404.271.310.892	246.997.232.171
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	50.470.154.281	24.623.764.376
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc Lãi cho vay	57.350.000.000 23.554.728.287	57.350.000.000 22.053.047.503
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Đầu tư khác	Lãi cho vay	36.294.672.542	35.865.623.227
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Tạm ứng	36.470.597.374	34.481.720.073
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Lãi cho vay	18.889.038.380	15.507.504.685
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Tạm ứng	5.250.000.000	6.750.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Lãi cho vay	2.262.076.136	2.981.200.719

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Phải thu ngắn hạn khác (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Lãi cho vay	4.079.430.222	1.493.117.811
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Chi hộ	2.717.235.998	884.239.054
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	61.397.275	61.397.275
Công ty Cổ phần Bao bì - Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Khác	50.000.000	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	2.523.400.671
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Lãi cho vay	-	179.190.000
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Lãi cho vay	-	16.386.987
			641.740.641.387	451.857.824.552
Phải thu dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Hợp tác kinh doanh	<u>577.000.000.000</u>	<u>187.000.000.000</u>

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	29.119.675.474	6.728.825.400
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.391.706.838	1.985.167.534
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	4.172.460.621
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.834.541.633	34.113.914
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Mua hàng hóa và dịch vụ	391.506.170	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	280.436.967	264.453.167
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	190.353.636	-
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	1.325.484.173
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
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	15.000.000
			41.989.175.169	14.546.732.084

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty 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
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	50.000.000	1.918.300.065
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	5.190.726.341
			88.683.449.797	95.742.476.203
Phải trả khác ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Thu bảo đảm	34.427.090.143	-
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	9.082.000.000
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Thu hộ	775.855.925	968.938.757
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	695.000.000	695.000.000
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Công ty con	Thu hộ	539.000.000	539.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay	487.174.185	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay	190.115.756	177.675.208

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả khác ngắn hạn (tiếp theo)				
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Đặt cọc mua căn hộ	-	1.116.057.747
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay	-	1.063.042.465
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	-	640.553.705
			48.196.236.009	16.282.267.882
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	144.500.000.000	244.500.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	364.380.000.000	870.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Cho vay	7.010.000.000	61.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	58.740.000.000	57.640.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	47.912.018.000	47.912.018.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay	57.886.000.000	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	41.500.000.000	21.500.000.000

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

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

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

			VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu về cho vay ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	-	6.525.694.445
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	-	825.000.000
			577.428.018.000	1.123.238.712.445
Vay ngắn hạn				
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 Ông Vũ Quốc Thái	Công ty con	Vay	430.000.000	430.000.000
	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	Vay	-	15.598.845.238
			7.730.000.000	23.328.845.238

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

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

Nghiệp vụ khác với các bên liên quan

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban Kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng Giám đốc được trình bày như sau :

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2021
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	200.000.000	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	400.000.000	633.333.333
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch	169.230.770	-
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.402.174.694	763.634.155
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	166.666.668
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên HĐQT độc lập	199.999.998	166.666.665
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	199.999.998	99.999.999
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	222.222.224	166.666.668
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	66.666.666
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	133.333.332
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên UBKT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	186.092.231
Bà Lê Trần Bích Thùy	Phó Tổng Giám đốc	1.057.808.000	-
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	855.600.000	631.362.000
Ông Huỳnh Sơn Trung	Phó Tổng Giám đốc	-	173.307.333
TỔNG CỘNG		4.707.035.684	3.187.729.050

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

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

32. CÁC CAM KẾT

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 kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đến 1 năm	113.548.406.853	116.524.250.581
Trên 1 đến 5 năm	371.458.323.348	384.768.753.535
Trên 5 năm	<u>684.926.714.075</u>	<u>727.265.876.375</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.169.933.444.276</u>	<u>1.228.558.880.491</u>

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

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

Các cam kết vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, 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 thanh toán	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.102.355.815.726	436.200.614.637
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.794.630.505	929.447.231.495
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	773.475.661.931	78.591.394.433
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	<u>151.244.181.818</u>	<u>126.162.708.476</u>	<u>25.081.473.342</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.477.109.530.545</u>	<u>4.007.788.816.638</u>	<u>1.469.320.713.907</u>



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

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

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 8 năm 2022



EY | Building a better working world

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

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

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

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

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

ey.com/en_vn | ey.com/vi_vn