

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

THÔNG TIN CHUNG

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

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính tại số 253 Đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch	bỏ 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	bỏ 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	bỏ 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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc vào ngày nêu trên. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc ngày nêu trên phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

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

Đại diện Ban Tổng Giám đốc:



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.761.004.313.864	4.298.984.852.253
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	4	108.934.059.032	29.439.120.468
111	Tiền		22.331.395.128	18.869.481.194
112	Các khoản tương đương tiền		86.602.663.904	10.569.639.274
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		62.070.029.432	69.141.902.272
121	Chứng khoán kinh doanh		76.551.438.274	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(24.481.408.842)	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	10.000.000.000	69.141.902.272
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		2.127.305.734.658	2.750.229.394.238
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	142.599.854.387	185.702.573.064
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	345.760.921.540	591.017.143.779
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	702.982.328.691	1.339.728.712.445
136	Phải thu ngắn hạn khác	9	938.115.798.966	635.934.133.876
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	Hàng tồn kho	10	1.435.439.064.064	1.438.688.899.349
141	Hàng tồn kho		1.436.443.989.621	1.440.158.146.906
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	Tài sản ngắn hạn khác		27.255.426.678	11.485.535.926
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.734.678.625	10.774.865.038
152	Thuế GTGT được khấu trừ	20	20.520.748.053	710.670.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN (tiếp theo)	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		4.678.466.561.272	4.029.791.022.783
210	Các khoản phải thu dài hạn		626.781.268.058	261.978.085.640
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	696.817.582
216	Phải thu dài hạn khác	9	626.781.268.058	261.281.268.058
220	Tài sản cố định		106.311.444.488	105.073.065.591
221	Tài sản cố định hữu hình	12	982.194.495	1.905.493.271
222	Nguyên giá		12.474.170.824	14.103.718.975
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.491.976.329)	(12.198.225.704)
224	Tài sản cố định thuê tài chính	13	4.068.255.000	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(894.788.637)	(246.165.565)
227	Tài sản cố định vô hình	14	101.260.994.993	100.986.786.976
228	Nguyên giá		109.580.706.134	110.532.970.731
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(8.319.711.141)	(9.546.183.755)
230	Bất động sản đầu tư	15	627.451.079.015	531.158.642.525
231	Nguyên giá		714.638.757.004	593.213.668.744
232	Giá trị khấu hao lũy kế		(87.187.677.989)	(62.055.026.219)
240	Tài sản dở dang dài hạn		330.900.000	2.757.775.000
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	330.900.000	2.757.775.000
250	Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.051.388.562.952	2.896.352.456.707
251	Đầu tư vào công ty con		2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.000.000.000	10.600.000.000
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		567.648.450.491	410.065.325.491
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(51.014.562.100)	(85.067.508.345)
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.000.000.000	5.000.000.000
260	Tài sản dài hạn khác		266.203.306.759	232.470.997.320
261	Chi phí trả trước dài hạn	11	266.203.306.759	232.470.997.320
270	TỔNG TÀI SẢN		8.439.470.875.136	8.328.775.875.036

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày	
			31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
300	NỢ PHẢI TRẢ		3.669.003.266.720	3.770.456.667.362
310	Nợ ngắn hạn		2.990.865.113.868	3.117.747.424.007
311	Phải trả người bán ngắn hạn	18	195.889.802.144	69.661.675.937
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	467.624.566.820	1.297.022.898.178
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	83.580.496.369	114.441.342.939
314	Phải trả người lao động		3.695.474.007	605.028.305
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	379.395.017.578	325.769.328.816
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	10.841.389.382	10.839.571.200
319	Phải trả ngắn hạn khác	23	938.467.904.068	610.142.721.264
320	Vay ngắn hạn	24	874.074.960.569	657.900.910.001
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		37.295.502.931	31.363.947.367
330	Nợ dài hạn		678.138.152.852	652.709.243.355
333	Chi phí phải trả dài hạn	21	102.376.053.565	133.063.083.199
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	3.538.018.832	14.267.606.057
337	Phải trả dài hạn khác	23	189.988.197.236	289.142.294.034
338	Vay dài hạn	24	382.235.883.219	216.236.260.065
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.770.467.608.416	4.558.319.207.674
410	Vốn cổ phần		4.770.467.608.416	4.558.319.207.674
411	Vốn cổ phần	25	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.956.617.750.000	3.663.563.030.000
412	Thặng dư vốn cổ phần	25	333.103.781.211	333.257.781.211
418	Quỹ đầu tư phát triển	25	152.607.772.601	146.172.220.708
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	25	24.890.292.522	24.890.292.522
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25	303.248.012.082	390.435.883.233
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		75.824.507.554	261.724.845.369
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		227.423.504.528	128.711.037.864
440	TỔNG NGUỒN VỐN		8.439.470.875.136	8.328.775.875.036


Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởngVõ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

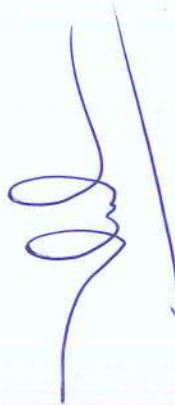
Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày			
		Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	262.475.893.860	43.080.764.415	773.001.952.631	1.532.014.610.370
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(3.590.288.861)	(5.707.478.170)	(9.265.591.533)
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	262.475.893.860	39.490.495.554	767.294.474.461	1.522.749.018.837
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(221.335.849.217)	(35.596.795.081)	(586.319.214.497)	(1.268.448.737.332)
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41.140.044.643	3.893.700.473	180.975.259.964	254.300.281.505
21	Doanh thu hoạt động tài chính	241.452.464.072	171.742.744.508	488.691.167.368	359.155.424.815
22	Chi phí tài chính	(136.471.555.972)	(180.794.288.146)	(291.062.108.610)	(288.771.354.722)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	(130.911.559.305)	(40.528.681.804)	(237.078.850.363)	(117.644.410.299)
25	Chi phí bán hàng	(22.036.492.784)	(6.024.233.165)	(67.555.226.958)	(113.532.068.689)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(24.487.055.559)	(26.428.597.176)	(79.410.763.597)	(63.155.900.060)
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	99.597.404.400	(37.610.673.506)	231.638.328.167	147.996.382.849
31	Thu nhập khác	71.893.637	6.058.296.644	2.300.235.751	31.314.709.160
32	Chi phí khác	(166.968.492)	(14.844.268.471)	(2.320.415.887)	(22.712.036.324)
40	Lợi nhuận (lỗ) khác	(95.074.855)	(8.785.971.827)	(20.180.136)	8.602.672.836
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	99.502.329.545	(46.396.645.333)	231.618.148.031	156.599.055.685

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 02a – DN

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2022	31/12/2021
		VND	VND
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	23.226.762.185	(27.888.017.821)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	122.729.091.730	128.711.037.864



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Nguyễn Quốc Mạnh
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	231.618.148.031	156.599.055.685
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>		
02	Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	29.073.864.465	27.637.792.038
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	(10.035.859.403)	(19.597.500.277)
04	Lỗ/ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	(486.878.341.553)	(359.155.424.815)
06	Chi phí lãi vay	28 237.078.850.363	117.644.410.299
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	856.661.903	(76.871.667.070)
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu	44.264.495.285	713.519.471.389
10	(Tăng)/ giảm hàng tồn kho	12.732.732.619	483.328.310.676
11	Tăng/ (giảm) các khoản phải trả	(516.521.106.861)	(516.492.417.570)
12	(Tăng)/ giảm chi phí trả trước	(28.590.944.026)	74.942.734.842
13	(Tăng)/ giảm chứng khoán kinh doanh	(76.551.438.274)	-
14	Tiền lãi vay đã trả	(222.360.658.898)	(60.299.201.162)
15	Thuế TNDN đã nộp	-	(118.690.235)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(9.189.548.222)	(13.514.529.056)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(795.359.806.474)	604.494.011.814
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(124.427.517.221)	(6.305.986.909)
23	Tiền chi cho vay và gửi tiết kiệm	(522.005.654.370)	(4.870.144.271.628)
24	Tiền thu hồi cho vay và tất toán tiền gửi tiết kiệm	1.098.889.515.210	4.859.549.448.808
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	(166.422.125.000)	(190.421.641.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	43.626.139.185	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	164.995.113.512	236.711.375.315
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	494.655.471.316	29.388.923.936

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

Mã số	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày		
		31/12/2022 VND	31/12/2021 VND	
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.065.432.066.668	1.037.284.208.114
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24	(684.109.859.577)	(1.796.150.135.493)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	24	(1.122.933.369)	-
40	Lưu chuyển thuần từ hoạt động tài chính		380.199.273.722	(758.865.927.379)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		79.494.938.564	(124.982.991.629)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.439.120.468	154.422.112.097
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	108.934.059.032	29.439.120.468



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 01 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

1 THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, đất thuê; kinh doanh nhà; đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng; hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, hoạt động tư vấn quản lý, nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá; cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 123 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 157).

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có mười một (11) công ty con trực tiếp và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

1 THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong các công ty này (Thuyết minh số 17.2)

2 CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế.

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Cổ phiếu quỹ

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

3.14 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

3.17 Chi phí tài chính

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

3.18 Chi phí bán hàng

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

3.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.21 Các bên liên quan**

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tiền gửi ngân hàng	22.331.395.128	18.869.481.194
Các khoản tương đương tiền (*)	86.602.663.904	10.569.639.274
TỔNG CỘNG	108.934.059.032	29.439.120.468

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,7%/năm đến 6,0%/năm.

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

5 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và kỳ hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất 8,5%/năm.

Một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với tổng giá trị là 10.000.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Nam Á (Thuyết minh số 24.1).

6 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải thu các bên khác	118.475.073.927	164.544.283.619
- Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công Ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Tấn Hưng	9.332.771.563	9.332.771.563
- Khác (*)	85.232.409.675	131.301.619.367
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	24.124.780.460	21.158.289.445
TỔNG CỘNG	142.599.854.387	185.702.573.064
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	141.457.038.673	184.559.757.350

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu tương ứng với lần thanh toán cuối cùng của hợp đồng mua bán bất động sản chưa bàn giao Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

7 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Trả trước cho người bán	339.874.542.759	590.017.143.779
- Công ty TNHH Đầu Tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao Bì	28.873.619.676	28.873.619.676
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	12.109.117.887	12.109.117.887
- Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	-	214.666.511.346
- Khác	71.536.019.485	107.012.109.159
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.886.378.781	1.000.000.000
TỔNG CỘNG	345.760.921.540	591.017.143.779

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

8 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Cho vay bên liên quan (i)	411.411.634.246	925.136.000.000
Cho vay bên khác (ii)	291.570.694.445	414.592.712.445
TỔNG CỘNG	702.982.328.691	1.339.728.712.445

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

Bên vay	31/12/2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	378.852.000.000	Từ tháng 10 năm 2023 đến tháng 11 năm 2022	Từ 12,0 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Mai Lan	24.936.000.000	Tháng 4 năm 2023	12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	3.785.000.000	Tháng 12 năm 2023	10,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.838.634.246	Tháng 03 năm 2023	Từ 10,5 đến 13	Tín chấp
TỔNG CỘNG	411.411.634.246			

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

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

Bên vay	31/12/2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản 66	54.940.000.000	Tháng 11 năm 2023	12,0
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	60.105.000.000	Từ tháng 5 đến tháng 11 năm 2023	Từ 12,0 đến 12,5
Công ty Cổ phần Thực Phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Tháng 11 năm 2023	10,5
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kiến Trúc Xây Dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Tháng 12 năm 2023	10,0-10,5
Công ty Cổ phần Đầu Tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 09 năm 2023	10,5 - 12,0
TỔNG CỘNG	291.570.694.445		

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	938.115.798.966	635.934.133.876
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	747.548.892.594	423.852.838.738
Phải thu ủy thác đầu tư	88.257.305.581	91.033.636.000
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Đặt cọc	57.644.400.000	57.521.000.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	7.090.319.057	2.484.800.207
Khác	29.187.708.067	52.654.685.264
Dài hạn	626.781.268.058	261.281.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (i)	574.281.847.398	208.781.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ, ký cược	10.499.420.660	10.499.420.660
TỔNG CỘNG	1.564.897.067.024	897.215.401.934
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.563.886.713.812	896.205.048.722
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	1.163.784.082.577	495.516.460.472
<i>Phải thu các bên khác</i>	401.112.984.447	401.698.941.462

(i) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh 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.

9 CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Bất động sản dở dang	1.279.914.119.284	1.371.434.641.461
- Dự án Jamona City (*)	1.223.915.653.755	1.177.899.307.202
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	-	144.275.032.666
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe	9.281.286.495	9.281.286.495
- Dự án Carillon 7	8.205.191.017	7.289.458.892
- Các dự án khác	16.735.384.096	10.912.952.285
Hàng hóa bất động sản	92.548.182.995	40.349.626.643
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	42.636.577.055	26.904.631.245
Khác	21.345.110.287	1.469.247.557
TỔNG CỘNG	1.436.443.989.621	1.440.158.146.906
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẬN	1.435.439.064.064	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 (Thuyết minh số 24.2).

Chi phí lãi vay vốn hóa

- (*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 9.018.575.334 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 46.602.477.950 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	6.734.678.625	10.774.865.038
Chi phí môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007
Công cụ, dụng cụ	1.955.278.622	1.216.065.031
Dài hạn	266.203.306.759	232.470.997.320
Chi phí môi giới, nhà mẫu	235.600.995.152	224.357.122.846
Chi phí thuê đất, mặt bằng	26.355.551.591	-
Công cụ, dụng cụ	4.246.760.016	8.113.874.474
TỔNG CỘNG	272.937.985.384	243.245.862.358

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

12 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị văn phòng VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.178.642.206	12.675.985.860	14.103.718.975
Mua trong năm	-	-	89.636.364	89.636.364
Thanh lý trong năm	(249.090.909)	(653.517.216)	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	525.124.990	11.949.045.834	12.474.170.824
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	-	525.124.990	7.201.877.470	7.727.002.460
Khấu hao lũy kế				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.155.590.671)	(10.793.544.124)	(12.198.225.704)
Khấu hao trong năm	-	(23.051.535)	(989.883.605)	(1.012.935.140)
Thanh lý trong năm	249.090.909	653.517.216	816.576.390	1.719.184.515
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	(525.124.990)	(10.966.851.339)	(11.491.976.329)
Giá trị còn lại				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	-	-	982.194.495	982.194.495

13 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Mua trong năm	2.536.092.728
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>4.963.043.637</u>
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong năm	(648.623.072)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(894.788.637)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.180.785.344</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>4.068.255.000</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

14 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.175.781.818	20.357.188.913	110.532.970.731
Mua trong năm	-	86.962.500	86.962.500
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.466.900.000	2.466.900.000
Thanh lý trong năm	-	(3.506.127.097)	(3.506.127.097)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>19.404.924.316</u>	<u>109.580.706.134</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	192.000.000	192.000.000
Hao mòn lũy kế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	(9.546.183.755)	(9.546.183.755)
Hao mòn trong năm	-	(2.279.654.483)	(2.279.654.483)
Thanh lý trong năm	-	3.506.127.097	3.506.127.097
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>-</u>	<u>(8.319.711.141)</u>	<u>(8.319.711.141)</u>
Giá trị còn lại			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	90.175.781.818	10.811.005.158	100.986.786.976
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>90.175.781.818</u>	<u>11.085.213.175</u>	<u>101.260.994.993</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)</i>	90.175.781.818	-	90.175.781.818

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	593.213.668.744
Mua trong năm	121.425.088.260
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>714.638.757.004</u>
Khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(62.055.026.219)
Khấu hao trong năm	(25.132.651.770)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u>(87.187.677.989)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>531.158.642.525</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	<u><u>627.451.079.015</u></u>

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phần mềm quản lý vận hành tòa nhà	330.900.000	-
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	-	1.580.175.000
Thiết kế website	-	360.000.000
Khác	-	817.600.000
TỔNG CỘNG	<u><u>330.900.000</u></u>	<u><u>2.757.775.000</u></u>

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 17.1</i>)	2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 17.2</i>)	1.000.000.000	10.600.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 17.3</i>)	567.648.450.491	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	3.102.403.125.052	2.981.419.965.052
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(51.014.562.100)	(85.067.508.345)
GIÁ TRỊ THUẬN	3.051.388.562.952	2.896.352.456.707

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.1 Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	31/12/2022			31/12/2021		
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	100,00	70.000.000.000	-	100,00	70.000.000.000	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	50,00	5.000.000.000	-	50,00	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	99,89	234.112.145.583	(21.099.376.019)	99,89	234.112.145.583	(47.465.913.188)
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	92,20	293.940.224.000	-	99,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	90,17	145.937.003.328	-	90,17	145.937.003.328	-
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	74,00	444.000.000.000	-	74,00	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	95,00	680.940.335.000	(17.233.978.561)	100,00	707.940.300.000	(19.006.384.637)
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	94,68	640.031.966.650	(10.192.639.759)	94,68	640.031.966.650	(14.919.963.285)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	100,00	1.300.000.000	-	100,00	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	100,00	50.000.000	(42.654.244)	100,00	50.000.000	(38.170.303)
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	61,00	13.443.000.000	(108.355.282)	61,00	13.443.000.000	(102.428.221)
		2.528.754.674.561	(48.677.003.865)		2.555.754.639.561	(81.532.859.634)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên công ty	31/12/2022		31/12/2021	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành (i)	-	-	48,00	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG (i)	50,00	1.000.000.000	50,00	1.000.000.000
		<u>1.000.000.000</u>		<u>10.600.000.000</u>
		Dự phòng VND		Dự phòng VND
		-		-
		<u>(811.000.642)</u>		<u>(808.357.704)</u>
		<u>(811.000.642)</u>		<u>(808.357.704)</u>

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	31/12/2022		31/12/2021	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Thương Mai và Xây Dựng Phước Tân	19,88	311.215.800.000	9,88	153.632.675.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	11,91	238.186.700.000	11,91	238.186.700.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	4,00	18.230.998.907
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	0,62	14.951.584
		567.648.450.491		410.065.325.491
				Dự phòng VND
				(2.726.291.008)

17.4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên mười hai (12) tháng tại Ngân hàng TMCP Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/năm.

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Phải trả các bên khác	156.012.258.497	58.461.822.835
- Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Thuận Việt	59.916.358.760	17.685.540.076
- Công ty Cổ phần Thương Mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	8.442.173.904	4.658.262.974
- Khác	87.653.725.833	36.118.019.785
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	39.877.543.647	11.199.853.102
TỔNG CỘNG	195.889.802.144	69.661.675.937

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Các bên khác	378.991.117.023	1.208.389.448.381
- Công ty TNHH Lotte Land	-	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 (i)	335.217.318.837	731.731.690.324
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	88.633.449.797	88.633.449.797
TỔNG CỘNG	467.624.566.820	1.297.022.898.178

(i) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

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

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	59.461.278.587	4.194.643.503	(17.308.373.473)	46.347.548.617
Thuế giá trị gia tăng	52.236.363.323	68.847.152.509	(93.214.478.736)	27.869.037.096
Thuế thu nhập cá nhân	2.710.924.917	8.683.781.022	(2.060.220.422)	9.334.485.517
Thuế, phí và lệ phí khác	32.776.112	15.456.329	(18.807.302)	29.425.139
TỔNG CỘNG	114.441.342.939	81.741.033.363	(112.601.879.933)	83.580.496.369
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	710.670.888	73.402.753.362	(53.592.676.197)	20.520.748.053
TỔNG CỘNG	710.670.888	73.402.753.362	(53.592.676.197)	20.520.748.053

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	379.395.017.578	325.769.328.816
Chi phí xây dựng dự án	239.168.302.788	228.016.242.587
Chi phí lãi vay	132.208.607.460	85.105.401.209
Khác	8.018.107.330	12.647.685.020
Dài hạn	102.376.053.565	133.063.083.199
Chi phí thuê đất và chia lợi nhuận cố định (*)	102.376.053.565	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	481.771.071.143	458.832.412.015

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

22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn	938.467.904.068	610.142.721.264
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	489.342.549.385	533.444.042.879
Quỹ bảo trì chung cư	31.319.847.853	34.660.040.145
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.917.168.030	12.353.315.735
Cổ tức, lãi vay phải trả	16.724.214.130	8.803.941.252
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	385.456.729.670	17.173.986.253
Dài hạn	189.988.197.236	289.142.294.034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	45.488.197.236	44.642.294.034
TỔNG CỘNG	1.128.456.101.304	899.285.015.298

Trong đó:

Phải trả các bên khác	1.068.697.201.704	886.813.805.163
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	59.758.899.600	12.471.210.135

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

24 VAY

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả VND	Tại ngày 31/12/2022 VND
Ngắn hạn	657.900.910.001	765.432.066.668	(685.232.792.946)	135.974.776.846	874.074.960.569
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.3)	346.590.996.983	442.505.293.014	(261.271.072.937)	-	527.825.217.060
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	167.926.908.498	322.926.773.654	(262.790.128.400)	-	228.063.553.752
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	80.000.000.000	-	(80.000.000.000)	-	-
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	62.753.658.240	-	(80.048.658.240)	134.687.316.600	117.392.316.600
Nợ thuế tài chính ngắn hạn	629.346.280	-	(1.122.933.369)	1.287.460.246	793.873.157
Dài hạn	216.236.260.065	301.974.400.000	-	(135.974.776.846)	382.235.883.219
Trái phiếu dài hạn	-	-	-	-	-
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	215.399.384.142	300.000.000.000	-	(134.687.316.600)	380.712.067.542
Nợ thuế tài chính dài hạn	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.287.460.246)	1.523.815.677
	874.137.170.066	1.067.406.466.668	(685.232.792.946)	-	1.256.310.843.788
Trong đó:					
Vay từ bên khác	866.407.170.066				1.162.514.343.788
Vay từ bên liên quan	7.730.000.000				93.796.500.000

24 VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	31/12/2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Hóc Môn					
Khoản vay 1	74.424.912.496	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 10 năm 2023	7,3-10,2	Tài trợ vốn lưu động	Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP.HCM;
Khoản vay 2	29.999.486.623	Từ tháng 8 năm 2023 đến tháng 9 năm 2023	8,4-9,2	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 3	36.700.000.000	Tháng 11 năm 2023	6,45	Tài trợ vốn lưu động	
Khoản vay 4	44.265.119.950	Tháng 11 năm 2023	10,2	Tài trợ vốn lưu động	
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - CN 1 - TP. Hồ Chí Minh					
Khoản vay	26.974.034.683	Từ tháng 1 năm 2023 đến tháng 5 năm 2023	8,5-10,5	Tài trợ vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát Triển Thành phố Hồ Chí Minh - CN Nguyễn Đình Chiểu					
Khoản vay	15.700.000.000	Tháng 1 năm 2023	6,4	Tài trợ vốn lưu động	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM thuộc sở hữu của bên thứ ba.
228.063.553.752					

24 VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	31/12/2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Nam Á - Chi nhánh Tân Định					
Khoản vay 1	150.000.000.000	Tháng 5 năm 2025	11,6-13,5	Tài trợ dự án Carillon 7	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Đường Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình.
Khoản vay 2	282.705.000.000	Tháng 1 năm 2027	10,7	Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm	Quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tản Đà - Hàm Tử do Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư.

24 VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	31/12/2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-----------	-------------------	--------------	-------------------	----------	-------------------

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

Khoản vay	65.399.384.142	Tháng 10 năm 2030	11,4-14,0	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; 480681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
-----------	----------------	-------------------	-----------	-----------------------------------	--

498.104.384.142

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	117.392.316.600
Vay dài hạn	380.712.067.542

24 VAY (tiếp theo)

24.3 Vay từ cá nhân và tổ chức

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

	Lãi suất %/năm	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Ngắn hạn		527.825.217.060	346.590.996.983
Vay từ cá nhân	7,5 - 11,0	354.669.058.406	338.860.996.983
Vay từ tổ chức		173.156.158.654	7.730.000.000
<i>Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Asset</i>	7,5	30.386.158.654	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công</i>	9,0 -12	58.700.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thương mại Xây Dựng Dịch Vụ Phúc Bảo Minh</i>	10,5	48.640.000.000	-
<i>Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín</i>	4,0-12,0	18.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Khai Thác và Quản Lý Khu Công Nghiệp Đặng Huỳnh</i>	13,0	12.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Thành Thành Nam</i>	10,5	5.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management</i>	6,0	430.000.000	430.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành</i>	4,5	-	7.300.000.000
		527.825.217.060	346.590.996.983

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	140.690.363.892	24.890.292.522	285.317.806.245	4.447.719.273.870
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	128.711.037.864	128.711.037.864
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	146.172.220.708	24.890.292.522	390.435.883.233	4.558.319.207.674

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Mẫu số B 09a – DN

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Từ ngày 1 tháng 1 năm 2022 đến ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	146.172.220.708	24.890.292.522	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	227.423.504.528	227.423.504.528
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.435.551.893	-	(6.435.551.893)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.871.103.786)	(12.871.103.786)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.956.617.750.000	333.103.781.211	152.607.772.601	24.890.292.522	303.248.012.082	4.770.467.608.416

25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Cổ phiếu phổ thông

	Số lượng cổ phiếu	
	31/12/2022	31/12/2021
Cổ phiếu được phép phát hành	395.661.775	366.356.303
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	366.356.303
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	395.661.775	366.356.303

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	293.054.720.000	-
Số cuối năm	3.956.617.750.000	3.663.563.030.000

26 DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Tổng doanh thu	773.001.952.631	1.532.014.610.370
Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	403.293.012.037	846.324.452.911
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	94.872.193.423	83.853.940.583
Doanh thu từ dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	43.556.908.708	31.767.824.280
Doanh thu từ dịch vụ khác	32.614.612.107	13.657.818.654
Các khoản giảm trừ		
Hàng bán bị trả lại	(5.655.179.000)	(5.610.194.622)
Giảm giá hàng bán	(52.299.170)	(3.655.396.911)
DOANH THU THUẦN	767.294.474.461	1.522.749.018.837

Trong đó:

Doanh thu với bên thứ ba	734.050.617.320	1.492.527.812.589
Doanh thu với bên liên quan <i>(Thuyết minh số 32)</i>	33.243.857.141	30.221.206.248

26 DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	4.522.819.775	5.251.928.143
Thu nhập từ lãi cho vay	82.390.345.149	277.946.283.693
Cổ tức, lợi nhuận được chia	249.095.859.057	28.012.722.300
Thu nhập từ lãi hợp tác kinh doanh	152.682.143.387	15.239.178.080
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	-	32.705.312.599
TỔNG CỘNG	488.691.167.368	359.155.424.815

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	283.930.009.576	635.781.304.557
Giá vốn dịch vụ xây dựng	198.665.226.356	556.410.573.942
Giá vốn dịch vụ cho thuê	40.300.751.085	35.292.525.109
Giá vốn dịch vụ môi giới, tư vấn, quản lý	36.653.425.201	32.232.351.363
Giá vốn dịch vụ khác	27.234.124.279	8.731.982.361
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	-
TỔNG CỘNG	586.319.214.497	1.268.448.737.332

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí lãi vay	237.078.850.363	248.554.837.939
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	2.696.881.240	53.220.238.134
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(9.571.537.403)	(17.414.747.834)
Chi phí tài chính khác	60.857.914.410	4.411.026.483
TỔNG CỘNG	291.062.108.610	288.771.354.722

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

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Chi phí bán hàng	67.555.226.958	113.532.068.689
Chi phí nhân viên	9.085.939.169	7.480.266.514
Chi phí hoa hồng môi giới, quảng cáo	37.404.557.249	91.093.722.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.777.388.450	3.551.619.190
Chi phí khác	2.287.342.090	11.406.460.288
Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.410.763.597	63.155.900.060
Chi phí nhân viên	26.702.394.985	31.053.635.234
Chi phí thiết bị văn phòng	919.276.155	451.182.698
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.375.800.313	2.126.760.024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.099.874.282	27.313.410.749
Chi phí khác	8.313.417.862	2.210.911.355
TỔNG CỘNG	146.965.990.555	176.687.968.749

30 THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
Thu nhập khác	2.300.235.751	31.314.709.160
Thu nhập từ hợp đồng ủy thác	571.161.626	29.423.282.329
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.556.698.922	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ, dụng cụ	120.968.375	-
Khác	51.406.828	1.891.426.831
Chi phí khác	2.320.415.887	22.712.036.324
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	1.762.497.813	11.408.426.744
Chi phí các dự án không thực hiện	-	7.849.765.540
Khác	557.918.074	3.453.844.040
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	(20.180.136)	8.602.672.836

31 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“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 các báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.194.643.503	27.780.987.166
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	107.030.655
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
TỔNG CỘNG	4.194.643.503	27.888.017.821

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:

	Năm tài chính kết thúc ngày	
	31/12/2022	31/12/2021
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	231.618.148.031	156.599.055.685
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20%	46.323.629.606	31.319.811.137
<i>Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm):</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.081.722.148	2.797.788.387
Chi phí lãi vay không được trừ	5.912.659.339	-
Thu nhập từ cổ tức	(49.819.171.811)	(5.602.544.460)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	107.030.655
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(734.067.898)
Khác	695.804.221	-
Chi phí thuế TNDN	4.194.643.503	27.888.017.821

31.2 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 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.

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan 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	Công ty con
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng quản lý chủ chốt
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch Hội đồng quản trị đến ngày 25 tháng 4 năm 2022

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.1 Giao dịch với các bên liên quan

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các Bên liên quan trong năm nay và năm trước:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa	3.022.650.893	-
		Cung cấp dịch vụ	278.885.208	278.885.208
		Lợi nhuận được chia	23.089.574.632	-
		Mua dịch vụ	6.675.196.709	349.308.170
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	84.314.136	-
		Mua dịch vụ	53.985.742.829	28.512.612.980
		Gốc đi vay	18.000.000.000	-
		Lãi đi vay	142.717.808	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	722.593.999	908.956.975
		Gốc đi vay	-	10.000.000.000
		Lãi đi vay	-	169.255.722
		Trả gốc vay	-	10.900.000.000
		Chuyển nhượng cổ phần	14.335.586.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	26.165.227.987	1.247.373.954
		Cổ tức được chia	218.443.188.925	10.922.158.800
		Gốc cho vay	-	44.400.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	44.400.000.000
		Lãi cho vay	-	5.753.424
		Chuyển nhượng cổ phần	21.503.379.000	-
		Mua dịch vụ	34.074.825.589	1.776.575.340
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	324.285.132	324.285.132
		Cổ tức được chia	2.799.361.500	2.799.361.500
		Gốc cho vay	63.850.000.000	57.236.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	72.550.000.000	23.600.000.000
		Lãi cho vay	3.374.369.902	1.493.117.811
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	111.952.001	172.650.198
		Góp vốn	8.839.000.000	4.929.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Gốc cho vay	3.785.000.000	-
		Lãi cho vay	20.643.289	-
		Gốc đi vay	-	406.516.427
		Lãi đi vay	-	10.000.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi đi vay	25.800.001	25.800.001
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con	Góp vốn	-	20.000.000

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.1 Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 VND	Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Góp vốn	-	208.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	Công ty liên kết	Hoàn trả gốc đi vay Lãi đi vay	7.300.000.000 81.000.000	- 328.500.000
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết trong Tập đoàn	Góp vốn Cung cấp dịch vụ Gốc cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi cho vay Lợi nhuận hợp tác Mua dịch vụ Gốc đi vay	- 2.280.214.450 120.140.000.000 611.288.000.000 45.582.641.239 91.360.548.000 3.203.232.300 -	31.631.966.650 3.419.858.522 1.396.379.000.000 1.500.285.700.000 82.192.052.415 4.270.976.400 3.523.555.530
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Gốc đi vay Hoàn trả gốc đi vay Lãi đi vay Mua dịch vụ Mua hàng hóa	106.700.000.000 48.000.000.000 1.391.334.248 16.852.161.940 21.297.546.402	- - - - 6.945.810.177
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng quản lý chủ chốt	Cung cấp dịch vụ Gốc cho vay Thu hồi gốc cho vay Lãi cho vay Góp vốn HTKD Thu hồi góp vốn HTKD Lợi nhuận HTKD Đặt cọc Mua hàng hóa	253.733.335 32.000.000.000 49.661.365.754 3.552.849.249 390.000.000.000 24.500.000.000 61.321.595.387 1.000.000.000 79.863.511.291	- 31.000.000.000 47.000.000.000 5.893.942.459 - - 12.551.452.054 - -
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Gốc đi vay Lãi đi vay Trả trước	16.666.500.000 623.281.439 1.911.437.500	- - -

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
(i) Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	76.693.432	76.693.432
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	23.186.387	23.186.387
Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Bất Động Sản Đông Sài Gòn	175.548.183	84.827.007
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	192.782.775	191.862.481
Công ty Cổ phần Mai Lan	841.784.110	485.070.466
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	9.900.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	22.690.383.804	20.182.147.903
Bà Nguyễn Thùy Vân	114.501.769	114.501.769
TỔNG CỘNG	24.124.780.460	21.158.289.445
(ii) Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)		
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	2.974.941.281	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	1.000.000.000	1.000.000.000
Bà Huỳnh Bích Ngọc	1.911.437.500	-
TỔNG CỘNG	5.886.378.781	1.000.000.000
(iii) Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)		
Công ty Cổ phần Mai Lan	24.936.000.000	33.636.000.000
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	3.785.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	378.852.000.000	870.000.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.838.634.246	21.500.000.000
TỔNG CỘNG	411.411.634.246	925.136.000.000
(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9)		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	11.466.268.064	-
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	129.108.671	884.239.054
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	199.805.404.428	-
Công ty Cổ phần Mai Lan	7.666.849.213	1.493.117.811
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	20.643.289	-
Công Ty Cổ Phần May Tiến Phát	303.440.421.410	246.997.232.171
Công ty Cổ phần Đầu Tư SVG	20.000.000	20.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	50.341.287.097	24.623.764.376
Công ty Cổ phần Sản Xuất Xây Dựng Dịch Vụ Hoa Đồng	-	16.386.987
Bà Nguyễn Thùy Vân	38.394.100.405	34.481.720.073

32 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

32.2 Số dư cuối năm với các bên liên quan (tiếp theo)

	31/12/2022 VND	31/12/2021 VND
(iv) Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 9) (tiếp theo)		
Dài hạn		
Công ty Cổ Phần Toàn Hải Vân	552.500.000.000	187.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.163.784.082.577</u>	<u>495.516.460.472</u>
(v) Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn	214.453.167	264.453.167
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn	5.285.785.266	34.113.914
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuốc	468.768.202	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	4.172.460.621	4.172.460.621
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	25.363.570.470	6.728.825.400
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	4.372.505.921	-
	<u>39.877.543.647</u>	<u>11.199.853.102</u>
(vi) Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 19)		
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh Dịch Vụ Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín	88.633.449.797	88.633.449.797
TỔNG CỘNG	<u>88.633.449.797</u>	<u>88.633.449.797</u>
(vii) Phải trả khác (Thuyết minh số 23)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	125.589.041	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	14.000.000.000	-
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	539.000.000	539.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Kinh Doanh Bất Động Sản Hùng Anh Năm	-	968.938.757
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	-	640.553.705
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	203.475.209	177.675.208
Công ty Cổ phần Đầu Tư Thành Thành Công	35.808.835.350	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Bất Động Sản TTC Land Hưng Điền	9.082.000.000	9.082.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	-	1.063.042.465
	<u>59.758.899.600</u>	<u>12.471.210.135</u>
(viii) Vay (Thuyết minh số 24)		
Công ty TNHH Dịch Vụ Quản Lý Bất Động Sản Sài Gòn Thương Tín	18.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	430.000.000	430.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	-	7.300.000.000
Công ty Cổ Phần Đầu Tư Thành Thành Công	58.700.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	16.666.500.000	-
	<u>93.796.500.000</u>	<u>7.730.000.000</u>

33 SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

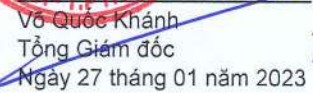
Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty.



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc
Ngày 27 tháng 01 năm 2023