

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



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 55

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 253 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 ("HĐQT") trong năm 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	Thành viên	bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
	Phó Chủ tịch	miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2022
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập	

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	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022
	Phó Tổng Giám đốc	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") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đề ngày 30 tháng 3 năm 2023.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN


Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

Số tham chiếu: 12071824/22994443

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Lê Vũ Trường
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1588-2023-004-1



Trần Thanh Thúy
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 3076-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.761.004.313.864	4.298.984.852.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	108.934.059.032	29.439.120.468
111	1. Tiền		22.331.395.128	18.869.481.194
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.602.663.904	10.569.639.274
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		62.070.029.432	69.141.902.272
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	76.551.438.274	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.1	(24.481.408.842)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.2	10.000.000.000	69.141.902.272
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.127.305.734.658	2.750.229.394.238
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	142.599.854.387	185.702.573.064
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	345.760.921.540	591.017.143.779
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	702.982.328.691	1.339.728.712.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	938.115.798.966	635.934.133.876
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.435.439.064.064	1.438.688.899.349
141	1. Hàng tồn kho		1.436.443.989.621	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		27.255.426.678	11.485.535.926
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.734.678.625	10.774.865.038
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	20.520.748.053	710.670.888

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.678.466.561.272	4.029.791.022.783
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		626.781.268.058	261.978.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		-	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	626.781.268.058	261.281.268.058
220	II. Tài sản cố định		106.311.444.488	105.073.065.591
221	1. 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	2. 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	3. 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	III. Bất động sản đầu tư	15	627.451.079.015	531.158.642.525
231	1. Nguyên giá		714.638.757.004	593.213.668.744
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(87.187.677.989)	(62.055.026.219)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		330.900.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		330.900.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	3.051.388.562.952	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		1.000.000.000	10.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		567.648.450.491	410.065.325.491
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(51.014.562.100)	(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		266.203.306.759	232.470.997.320
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	266.203.306.759	232.470.997.320
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.439.470.875.136	8.328.775.875.036

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.669.003.266.720	3.770.456.667.362
310	I. Nợ ngắn hạn		2.990.865.113.868	3.117.747.424.007
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	195.889.802.144	69.661.675.937
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	467.624.566.820	1.297.022.898.178
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	83.580.496.369	114.441.342.939
314	4. Phải trả người lao động		3.695.474.007	605.028.305
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	379.395.017.578	325.769.328.816
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	10.841.389.382	10.839.571.200
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	938.467.904.068	610.142.721.264
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	874.074.960.569	657.900.910.001
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.13	37.295.502.931	31.363.947.367
330	II. Nợ dài hạn		678.138.152.852	652.709.243.355
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	102.376.053.565	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	3.538.018.832	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	22	189.988.197.236	289.142.294.034
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	382.235.883.219	216.236.260.065
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.770.467.608.416	4.558.319.207.674
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.770.467.608.416	4.558.319.207.674
411	1. Vốn cổ phần		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	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.103.781.211	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		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 này		227.423.504.528	128.711.037.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.439.470.875.136	8.328.775.875.036

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng

Mo Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	773.001.952.631	1.532.014.610.370
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(5.707.478.170)	(9.265.591.533)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	767.294.474.461	1.522.749.018.837
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(586.319.214.497)	(1.268.448.737.332)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		180.975.259.964	254.300.281.505
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	488.691.167.368	359.155.424.815
22	7. Chi phí tài chính	27	(291.062.108.610)	(288.771.354.722)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(237.078.850.363)	(299.991.687.253)
25	8. Chi phí bán hàng	28	(67.555.226.958)	(113.532.068.689)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(79.410.763.597)	(63.155.900.060)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		231.638.328.167	147.996.382.849
31	11. Thu nhập khác	29	2.300.235.751	31.314.709.160
32	12. Chi phí khác	29	(2.320.415.887)	(22.712.036.324)
40	13. (Lỗ) lợi nhuận khác	29	(20.180.136)	8.602.672.836
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		231.618.148.031	156.599.055.685
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(4.194.643.503)	(27.888.017.821)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		227.423.504.528	128.711.037.864



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		231.618.148.031	156.599.055.685
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	12, 13, 14, 15	29.073.864.465	27.637.792.038
03	Hoàn nhập dự phòng		(10.035.859.403)	(19.597.500.277)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(486.878.341.553)	(359.155.424.815)
06	Chi phí đi vay	27	237.078.850.363	117.644.410.299
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		856.661.903	(76.871.667.070)
09	Giảm các khoản phải thu		44.264.495.285	713.519.471.389
10	Giảm hàng tồn kho		12.732.732.619	483.328.310.676
11	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 chứng khoán kinh doanh		(76.551.438.274)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(222.360.658.898)	(60.299.201.162)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp 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 (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(795.359.806.474)	604.494.011.814
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(124.427.517.221)	(6.305.986.909)
23	Tiền chi cho vay		(522.005.654.370)	(4.870.144.271.628)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.098.889.515.210	4.859.549.448.808
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào 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 và cổ tức		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 (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	23	1.065.432.066.668	1.037.284.208.114
34	Tiền trả nợ gốc vay	23	(684.109.859.577)	(1.796.150.135.493)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	23	(1.122.933.369)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) 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
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



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 3 năm 2004. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 37 ngày 15 tháng 11 năm 2022.

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

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:

<i>Công ty</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Tình trạng</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu %</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết %</i>
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Thành phố Hồ Chí Minh	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	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm ¹ ("Công ty Hùng Anh Năm")	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	95,00	95,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	94,68	94,68
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

¹ Trước đây là Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

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: (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 SVG (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	49,89
--------------------------------	-----------------------	----------------	----------------------	-------	-------

(*) Công ty nắm giữ quyền biểu quyết không tương ứng với tỷ lệ lợi ích trong công ty này (Thuyết minh số 16.2).

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 253 Đường 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 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 157 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 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 đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để ngày 30 tháng 3 năm 2023.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa vật kiến trúc	6 năm
Máy móc thiết bị	2 – 3 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 6 năm
Phần mềm máy tính, trang web của Công ty	3 – 6 năm
Quyền sử dụng đất	46 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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.

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

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

Nhà cửa và vật kiến trúc 24 - 45 năm

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước 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 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;
- ▶ Chi phí thuê; và
- ▶ Chi phí môi giới cho dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty khác

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

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 năm.

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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 từ chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản 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 bất động sản 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.

Doanh thu cung cấp 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

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

Doanh thu 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, 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 lợi nhuận tính thuế thu nhập (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 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, 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 lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	22.331.395.128	18.869.481.194
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	86.602.663.904	10.569.639.274
TỔNG CỘNG	108.934.059.032	29.439.120.468

(*) Đây là các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND 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 6,0%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2,8%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một phần tiền gửi có kỳ hạn nói trên đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			VND
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Dự phòng (VND)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	5.527.300	76.548.574.842	52.067.166.000	(24.481.408.842)
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100	2.863.432	2.863.432	-
TỔNG CỘNG	5.527.400	76.551.438.274	52.070.029.432	(24.481.408.842)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND 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 là 8,5%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4,9%/năm đến 6,0%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, toàn bộ tiền gửi có kỳ hạn này được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng (Thuyết minh số 23).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- Bà 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 (*)	72.702.159.675	118.771.369.367
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	24.124.780.460	21.158.289.445
TỔNG CỘNG	142.599.854.387	185.702.573.064
Dự phòng phải thu 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 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.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	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 Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Công ty Đặng Huỳnh")	48.249.506.849	71.400.000.000
- 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	23.286.512.636	35.612.109.159
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	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 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (i)	411.411.634.246	925.136.000.000
Cho vay các 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 cho các bên liên quan như sau:

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	378.852.000.000	Từ ngày 13 tháng 10 năm 2023 đến ngày 6 tháng 11 năm 2023	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 Mai Lan	24.936.000.000	Ngày 5 tháng 4 năm 2023	12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	3.838.634.246	Ngày 31 tháng 3 năm 2023	Từ 10,5 đến 13	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	3.785.000.000	Ngày 1 tháng 12 năm 2023	10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	411.411.634.246			

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2023	10,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	60.105.000.000	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2023 đến ngày 29 tháng 11 năm 2023	Từ 12 đến 12,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	54.940.000.000	Ngày 3 tháng 11 năm 2023	12
Công ty Cổ phần Đầu tư Vũ Tiên	14.000.000.000	Ngày 26 tháng 8 năm 2023	Từ 10,5 đến 12
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Từ 10 đến 10,5
TỔNG CỘNG	291.570.694.445		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	938.115.798.966	635.934.133.876
- Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi hợp tác kinh doanh	533.477.858.602	423.852.838.738
- Phải thu cổ tức, lợi nhuận được chia	214.071.033.992	-
- Phải thu ủy thác đầu tư	88.257.305.581	91.033.636.000
- Đặt cọc	57.644.400.000	57.521.000.000
- Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
- Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	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 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	10.499.420.660	10.499.420.660
	1.564.897.067.024	897.215.401.934
TỔNG CỘNG		897.215.401.934
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.563.886.713.812	896.205.048.722
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>1.163.784.082.577</i>	<i>495.500.073.485</i>
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>401.112.984.447</i>	<i>401.715.328.449</i>

(i) Đây là các khoản đầu tư theo 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 Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kim Mở rộng tại Thị trấn Cồn Giuộc, Huyện Cồn Giuộc, Tỉnh Long An.

(ii) Đây là khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam từ năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m² tại Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản để bán đang xây dựng	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 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
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	-	144.275.032.666
- Các dự án khác	16.735.384.096	10.912.952.285
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	42.636.577.055	26.904.631.245
Hàng hóa bất động sản để bán	92.548.182.995	40.349.626.643
Khác	21.345.110.287	1.469.247.557
TỔNG CỘNG	1.436.443.989.621	1.440.158.146.906
Dự phòng phải hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
GIÁ TRỊ THUẦN	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 đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

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 xây dựng (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 46.602.477.950 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

				VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				VND
Số đầu năm	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)
Số cuối năm	-	525.124.990	11.949.045.834	12.474.170.824
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	525.124.990	7.201.877.470	7.727.002.460
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	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	(249.090.909)	(653.517.216)	(816.576.390)	(1.719.184.515)
Số cuối năm	-	525.124.990	10.966.851.339	11.491.976.329
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	23.051.535	1.882.441.736	1.905.493.271
Số cuối năm	-	-	982.194.495	982.194.495

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>Máy móc thiết bị</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	2.426.950.909
Mua trong năm	2.536.092.728
Số cuối năm	4.963.043.637
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	246.165.565
Khấu hao trong năm	648.623.072
Số cuối năm	894.788.637
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	2.180.785.344
Số cuối năm	4.068.255.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.175.781.818	16.430.317.913	3.926.871.000	110.532.970.731
Mua trong năm	-	86.962.500	-	86.962.500
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	2.466.900.000	-	2.466.900.000
Thanh lý	-	(3.506.127.097)	-	(3.506.127.097)
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>15.478.053.316</u>	<u>3.926.871.000</u>	<u>109.580.706.134</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	192.000.000	-	192.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	7.352.980.422	2.193.203.333	9.546.183.755
Hao mòn trong năm	-	2.051.626.295	228.028.188	2.279.654.483
Thanh lý	-	(3.506.127.097)	-	(3.506.127.097)
Số cuối năm	-	<u>5.898.479.620</u>	<u>2.421.231.521</u>	<u>8.319.711.141</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.077.337.491</u>	<u>1.733.667.667</u>	<u>100.986.786.976</u>
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>9.579.573.696</u>	<u>1.505.639.479</u>	<u>101.260.994.993</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 23)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	593.213.668.744
Mua trong năm	<u>121.425.088.260</u>
Số cuối năm	<u>714.638.757.004</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	62.055.026.219
Khấu hao trong năm	<u>25.132.651.770</u>
Số cuối năm	<u>87.187.677.989</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>531.158.642.525</u>
Số cuối năm	<u>627.451.079.015</u>

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	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	84.193.807.513	72.612.960.286
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	16.314.675.982	21.706.778.736

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 32*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của các bất động sản đầu tư này, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào các công ty con (<i>Thuyết minh số 16.1</i>)	2.528.754.674.561	2.555.754.639.561
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 16.2</i>)	1.000.000.000	10.600.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (<i>Thuyết minh số 16.3</i>)	567.648.450.491	410.065.325.491
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn (<i>Thuyết minh số 16.4</i>)	<u>5.000.000.000</u>	<u>5.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	3.102.403.125.052	2.981.419.965.052
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(51.014.562.100)</u>	<u>(85.067.508.345)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>3.051.388.562.952</u>	<u>2.896.352.456.707</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Số cuối năm		Số đầu năm		
			% sở hữu	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Hùng Anh Năm (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	95,00	680.940.335.000	(17.233.978.561)	707.940.300.000	(19.006.384.637)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đa Năng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	94,68	640.031.966.650	(10.192.639.759)	640.031.966.650	(14.919.963.285)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	74,00	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 Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	99,89	234.112.145.583	(21.099.376.019)	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	100,00	70.000.000.000	-	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điện	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	61,00	13.443.000.000	(108.355.282)	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	50,00	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	100,00	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	100,00	50.000.000	(42.654.244)	50.000.000	(38.170.303)
TỔNG CỘNG				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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 5% cổ phần trong Công ty Hùng Anh Năm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước, hai công ty con của Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là 35.838.965.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty vào Công ty Hùng Anh Năm giảm từ 100% xuống 95%. Không có lãi (lỗ) từ giao dịch chuyển nhượng này.

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (i)	50	1.000.000.000	50	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành ("Công ty Kim Thành") (ii)	-	-	48	9.600.000.000
TỔNG CỘNG		1.000.000.000		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.

(ii) Vào ngày 11 tháng 8 năm 2022, Công ty Kim Thành đã ra thông báo giải thể. Theo đó, Công ty Kim Thành không còn là công ty liên kết của Công ty.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Giá gốc đầu tư (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)							
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (i)	19,88	311.215.800.000	-	-	-	9,88	153.632.675.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công (ii)	7,13	238.186.700.000	-	-	-	11,91	238.186.700.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(1.526.557.593)	-	(1.526.557.593)	4,00	18.230.998.907	(2.726.291.008)	-	-	(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		567.648.450.491	(1.526.557.593)		(1.526.557.593)		410.065.325.491			410.065.325.491	(2.726.291.008)

(i) Trong năm, Công ty đã mua thêm 7.000.000 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân từ các cá nhân với tổng giá phí chuyển nhượng là 157.583.125.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong công ty này tăng lên 19,88%.

(ii) Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công ("Công ty KCN Thành Thành Công") đã tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, Công ty đã không thực hiện góp thêm vốn vào công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty KCN Thành Thành Công đã giảm từ 11,91% xuống 7,13%.

Giá trị hợp lý các khoản đầu tư này chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin thị trường. Tuy nhiên, dựa vào tình hình hoạt động hiện tại của các công ty này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý lớn hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư này.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.4 Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn

Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc là 84 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Nam Á – Chi nhánh Tân Định, mức lãi suất được hưởng là 7,5%/ năm (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7,5%/năm).

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Đầu tư và Vận tải Việt Nam	27.459.671.188	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	8.442.173.904	4.658.262.974
- Khác	60.194.054.645	36.118.019.785
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	39.877.543.647	11.199.853.102
TỔNG CỘNG	<u>195.889.802.144</u>	<u>69.661.675.937</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
- Các bên khác (i)	335.217.318.837	731.731.690.324
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	88.633.449.797	88.633.449.797
TỔNG CỘNG	<u>467.624.566.820</u>	<u>1.297.022.898.178</u>

(i) Đây là các khoản thanh toán 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	59.461.278.587	4.194.643.503	(17.308.373.473)	46.347.548.617
Thuế GTGT	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 và 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 GTGT	(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)

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	102.376.053.565	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	481.771.071.143	458.832.412.015

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đây là khoản tiền cho thuê nhận trước từ các khách hàng liên quan hoạt động cho thuê các bất động sản đầu tư của Công ty.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Phải trả về chuyển nhượng cổ phần (i)	358.512.000.000	-
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
Góp vốn theo HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.707.395.000
Khác	26.944.729.670	17.173.986.253
Dài hạn	189.988.197.236	289.142.294.034
Góp vốn theo HĐHTKD dài hạn (ii)	144.500.000.000	244.500.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	45.488.197.236	44.642.294.034
TỔNG CỘNG	1.128.456.101.304	899.285.015.298
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.068.697.201.704</i>	<i>886.813.805.163</i>
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>59.758.899.600</i>	<i>12.471.210.135</i>

- (i) Đây là khoản phải trả cho Công ty TNHH Lotte Land theo thông báo số LL/VN/22-17 vào ngày 1 tháng 12 năm 2022 về việc chấm dứt Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần ký ngày 1 tháng 6 năm 2020.
- (ii) Đây là khoản đầu tư nhận từ Công ty Đặng Huỳnh để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty theo HĐHTKD ký ngày 25 tháng 10 năm 2020 và các phụ lục điều chỉnh. Theo đó, Công ty Đặng Huỳnh được hưởng tỷ lệ 18,0%/năm kể từ ngày góp đủ vốn.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm
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 23.3)	346.590.996.983	442.505.293.014	(261.271.072.937)	-	527.825.217.060
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.1)	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 ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	62.753.658.240	-	(80.048.658.240)	134.687.316.600	117.392.316.600
Nợ thuế tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 23.4)	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
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23.2)	215.399.384.142	300.000.000.000	-	(134.687.316.600)	380.712.067.542
Nợ thuế tài chính dài hạn (Thuyết minh số 23.4)	836.875.923	1.974.400.000	-	(1.287.460.246)	1.523.815.677
TỔNG CỘNG	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 (Thuyết minh số 31)	7.730.000.000				93.796.500.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng để bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4, 5, 10 và 14)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hóc Môn				
Khoản vay 1	74.424.912.496	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 1 tháng 10 năm 2023	7,3-10,2	Tiền gửi có kỳ hạn; và quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	29.999.486.623	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2023 đến ngày 1 tháng 9 năm 2023	8,4 – 9,2	
Khoản vay 3	36.700.000.000	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	6,45	
Khoản vay 4	44.265.119.950	Ngày 1 tháng 11 năm 2023	10,2	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1, Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	26.974.034.683	Từ ngày 1 tháng 1 năm 2023 đến ngày 1 tháng 5 năm 2023	8,5 – 10,5	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Đặng Huỳnh tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Nguyễn Đình Chiểu				
Khoản vay 1	15.700.000.000	Ngày 1 tháng 1 năm 2023	6,4	Thửa 523, Tờ bản đồ 40, Phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc sở hữu của bên thứ ba.
TỔNG CỘNG	228.063.553.752			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 4,5,10 và14)
-------------	-----------------	--------------	----------------	----------	--

Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Tân Định

Khoản vay 1	150.000.000.000	Ngày 1 tháng 5 năm 2025	11,6	Tài trợ dự án Carillon 7	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại Số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh; 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	Ngày 1 tháng 1 năm 2027	10,7	HTKD 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 Đà - Hàm Tử do Công ty Hùng Anh Năm làm chủ đầu tư

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

Khoản vay 1	65.399.384.142	Ngày 1 tháng 10 năm 2030	11,4-14,0	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Tiền gửi có kỳ hạn; quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Lâm Đồng; 97% cổ phần trong Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng của Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 cổ phiếu trong Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
-------------	----------------	--------------------------	-----------	-----------------------------------	---

TỔNG CỘNG **498.104.384.142**

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 117.392.316.600
Vay dài hạn 380.712.067.542

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

23.3 Vay cá nhân và tổ chức

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Các cá nhân	7,5-11,0	354.669.058.406	338.860.996.983
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	9,0-12,0	58.700.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	10,5	48.640.000.000	-
Công ty TNHH Chứng Khoán Mirae Aseet	7,5	30.386.158.654	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	4,0-12,0	18.000.000.000	-
Công ty Đặng Huỳnh	13,0	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	10,5	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	6,0	430.000.000	430.000.000
Công ty Kim Thành	4,5	-	7.300.000.000
TỔNG CỘNG		<u>527.825.217.060</u>	<u>346.590.996.983</u>

23.4 Vay nợ thuê tài chính

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

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích</i>
Khoản vay 1	409.999.986	25 tháng 3 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	426.888.853	25 tháng 5 năm 2024	8,0	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	<u>1.480.799.995</u>	25 tháng 3 năm 2025	8,0	Mua tài sản cố định
TỔNG CỘNG	<u>2.317.688.834</u>			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	793.873.157
Vay dài hạn	1.523.815.677

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	140.690.363.892	285.317.806.245	4.447.719.273.870
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	128.711.037.864	128.711.037.864
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	5.481.856.816	(5.481.856.816)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	(10.963.713.632)
Chi Hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	(7.147.390.428)
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
Năm nay						
Số đầu năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	24.890.292.522	146.172.220.708	390.435.883.233	4.558.319.207.674
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 Hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	(2.250.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	293.054.720.000	(154.000.000)	-	-	(293.054.720.000)	(154.000.000)
Số cuối năm	3.956.617.750.000	333.103.781.211	24.890.292.522	152.607.772.601	303.248.012.082	4.770.467.608.416

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Cổ đông số 01/2022/BH-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 11 năm 2022, Công ty đã công bố việc chia cổ tức bằng cổ phiếu với giá trị 293.054.720.000 VND. Theo đó, vào ngày 26 tháng 10 năm 2022 Công ty đã hoàn tất việc phát hành 29.305.472 cổ phiếu mới dưới hình thức chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. Vào ngày 15 tháng 11 năm 2022, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 37 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần lên 3.956.617.750.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
Tăng trong năm	293.054.720.000	-
Số cuối năm	<u>3.956.617.750.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức công bố	293.054.720.000	-
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	293.054.720.000	-

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm Số cổ phiếu	Số đầu năm Số cổ phiếu
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. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng doanh thu	773.001.952.631	1.532.014.610.370
Doanh thu từ chuyển nhượng 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 bất động sản	43.556.908.708	31.767.824.280
Doanh thu khác	32.614.612.107	13.657.818.654
Các khoản giảm trừ doanh thu		
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	<u>767.294.474.461</u>	<u>1.522.749.018.837</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	734.050.617.320	1.492.527.812.589
<i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	33.243.857.141	30.221.206.248

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	249.095.859.057	28.012.722.300
Thu nhập lãi từ hợp tác kinh doanh	152.682.143.387	15.239.178.080
Thu nhập từ lãi cho vay	82.390.345.149	310.651.379.583
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	4.522.819.775	5.252.144.852
TỔNG CỘNG	<u>488.691.167.368</u>	<u>359.155.424.815</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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 bất động sản	40.300.751.085	32.232.351.363
Giá vốn dịch vụ cho thuê	36.653.425.201	35.292.525.109
Giá vốn khác	27.234.124.279	8.731.982.361
Hoàn nhập dự phòng	(464.322.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>586.319.214.497</u>	<u>1.268.448.737.332</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	237.078.850.363	299.991.687.253
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	2.696.881.240	2.643.116.981
Lỗ từ hoạt động đầu tư	56.345.123.993	-
Khác	4.512.790.417	3.551.298.322
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(9.571.537.403)	(17.414.747.834)
TỔNG CỘNG	<u>291.062.108.610</u>	<u>288.771.354.722</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	67.555.226.958	113.532.068.689
Chi phí hoa hồng môi giới	37.404.557.249	91.093.722.697
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.777.388.450	3.551.619.190
Chi phí nhân viên	9.085.939.169	7.480.266.514
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 dịch vụ mua ngoài	40.099.874.282	27.313.410.749
Chi phí nhân viên	26.702.394.985	31.053.635.234
Chi phí khấu hao và hao mòn	3.375.800.313	2.126.760.024
Chi phí thiết bị văn phòng	919.276.155	451.182.698
Chi phí khác	8.313.417.862	2.210.911.355
TỔNG CỘNG	146.965.990.555	176.687.968.749

29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.300.235.751	31.314.709.160
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	1.556.698.922	-
Thu nhập từ Hợp đồng Ủy thác	571.161.626	29.423.282.329
Khác	172.375.203	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
Kết chuyển chi phí dự án không còn thực hiện	-	7.849.765.540
Khác	557.918.074	3.453.844.040
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC THUẬN	(20.180.136)	8.602.672.836

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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
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:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	231.618.148.031	156.599.055.685
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	46.323.629.606	31.319.811.137
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.777.526.369	2.797.788.387
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	5.912.659.339	-
Thu nhập từ cổ tức	(49.819.171.811)	(5.602.544.460)
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	-	(734.067.898)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	107.030.655
Chi phí thuế TNDN	4.194.643.503	27.888.017.821

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm ("Công ty Hùng Anh Năm")	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 TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	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 May Tiến Phát	Công ty liên kết
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 đến ngày 11 tháng 8 năm 2022
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	6.675.196.709	349.308.170
		Cung cấp dịch vụ	278.885.208	278.885.208
		Lợi nhuận được chia	23.089.574.632	-
		Bán hàng hóa	3.022.650.893	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	53.985.742.829	28.429.298.834
		Cung cấp dịch vụ	84.314.136	84.314.136
		Gốc đi vay	20.500.000.000	-
		Trả gốc vay	2.500.000.000	-
		Lãi đi vay	142.717.808	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi đi vay	25.800.001	25.800.001
Công ty Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	8.839.000.000	4.929.000.000
		Cung cấp dịch vụ	111.952.001	172.650.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Trả gốc vay	-	10.900.000.000
		Gốc đi vay	-	10.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ	722.593.999	908.956.975
		Lãi đi vay	-	169.255.722
		Chuyển nhượng cổ phần	14.335.586.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Cho vay	-	44.400.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	44.400.000.000
		Cổ tức được chia	218.443.188.925	10.922.158.800
		Mua dịch vụ	34.074.825.589	1.776.575.340
		Cung cấp dịch vụ	26.165.227.987	1.247.373.954
		Lãi cho vay	-	5.753.424
Chuyển nhượng cổ phần	21.503.379.000	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
		Lãi đi vay	-	406.516.427
		Gốc cho vay	3.785.000.000	-
		Lãi cho vay	20.643.289	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Công ty con	Góp vốn	-	20.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Góp vốn	-	208.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Gốc cho vay	63.850.000.000	57.236.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	72.550.000.000	23.600.000.000
		Cổ tức được chia	2.799.361.500	2.799.361.500
		Lãi cho vay	3.374.369.902	1.493.117.811
		Cung cấp dịch vụ	324.285.132	324.285.132
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Lãi đi vay	81.000.000	328.500.000
		Hoàn trả gốc đi vay	7.300.000.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hồi gốc cho vay	611.288.000.000	1.500.285.700.000
		Gốc cho vay	120.140.000.000	1.396.379.000.000
		Lãi cho vay	45.582.641.239	82.192.052.415
		Góp vốn	-	31.631.966.650
		Mua dịch vụ	3.203.232.300	4.270.976.400
		Gốc đi vay	-	3.523.555.530
		Cung cấp dịch vụ	2.280.214.450	3.419.858.522
		Lợi nhuận hợp tác	91.360.548.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa	16.001.546.402	6.945.810.177
		Mua dịch vụ	16.852.161.940	-
		Gốc đi vay	106.700.000.000	-
		Hoàn trả gốc đi vay	48.000.000.000	-
		Lãi đi vay	1.391.334.248	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Thu hồi gốc cho vay	49.661.365.754	47.000.000.000
		Gốc cho vay	32.000.000.000	31.000.000.000
		Lợi nhuận HTKD	61.321.595.387	12.551.452.054
		Lãi cho vay	3.552.849.249	5.893.942.459
		Mua hàng hóa	79.863.511.291	-
		Góp vốn HTKD	390.000.000.000	-
		Thu hồi góp vốn HTKD	24.500.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	253.733.335	-
		Đặt cọc	1.000.000.000	-
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Gốc đi vay	16.666.500.000	-
		Lãi đi vay	623.281.439	-
		Trả trước	1.911.437.500	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	22.690.383.804	20.182.147.903
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	841.784.110	485.070.466
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	192.782.775	191.862.481
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	175.548.183	84.827.007
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 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
Công ty Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	9.900.000	-
			24.124.780.460	21.158.289.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	2.974.941.281	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.911.437.500	-	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.000.000.000	1.000.000.000	
			5.886.378.781	1.000.000.000	
<i>Phải thu khác ngắn hạn</i>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Lãi cho vay, lãi hợp tác kinh doanh	303.440.421.410	246.997.232.171	
Công ty Cổ Phần Thương Tín Tàu Cuộc	Công ty con	Lãi cho vay	199.805.404.428	-	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Lãi cho vay	50.341.287.097	24.623.764.376	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	Ủy thác đầu tư	38.394.100.405	34.481.720.073	
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Lợi nhuận được chia	11.466.268.064	-	
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Lãi cho vay, cổ tức	7.666.849.213	1.493.117.811	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Chi hộ	129.108.671	884.239.054	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Lãi cho vay	20.643.289	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000	
			611.284.082.577	308.500.073.485	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu khác dài hạn					
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Hợp tác kinh doanh	<u>552.500.000.000</u>	<u>187.000.000.000</u>	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Mua hàng hóa và dịch vụ	25.363.570.470	6.728.825.400	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	5.285.785.266	34.113.914	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty cùng thành viên quản lý chủ chốt	Mua hàng hóa và dịch vụ	4.372.505.921	-	
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 Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	468.768.202	-	
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	214.453.167	264.453.167	
			<u>39.877.543.647</u>	<u>11.199.853.102</u>	
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	
			<u>88.633.449.797</u>	<u>88.633.449.797</u>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải trả khác ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Lãi vay	35.808.835.350	-	
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	14.000.000.000	-	
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 TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Thu hộ	539.000.000	539.000.000	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay	203.475.209	177.675.208	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	125.589.041	-	
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Lãi vay	-	1.063.042.465	
Công ty Hùng Anh Năm	Công ty con	Thu hộ	-	968.938.757	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Hợp tác kinh doanh	-	640.553.705	
			59.758.899.600	12.471.210.135	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu về cho vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	378.852.000.000	870.000.000.000	
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Cho vay	24.936.000.000	33.636.000.000	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	3.785.000.000	21.500.000.000	
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	3.838.634.246	-	
			411.411.634.246	925.136.000.000	
Vay ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	58.700.000.000	-	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Vay	18.000.000.000	-	
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT	Vay	16.666.500.000	-	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	430.000.000	430.000.000	
Công ty Kim Thành	Công ty liên kết đến ngày 11 tháng 8 năm 2022	Vay	-	7.300.000.000	
			93.796.500.000	7.730.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)	
		Năm nay	Năm trước
Bà Huỳnh Bích Ngọc	Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	800.000.000	-
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT đến ngày 25 tháng 4 năm 2022	1.184.048.000	1.233.333.333
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	3.453.950.156	1.841.008.465
Ông Đặng Hồng Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 25 tháng 4 năm 2022	4.027.299.080	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT đến ngày 26 tháng 4 năm 2021	-	166.666.668
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT	399.999.996	366.666.663
Ông Hoàng Mạnh Tiến	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	399.999.996	299.999.997
Bà Trần Diệp Phương Nhi	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	222.222.224	500.000.004
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
		10.487.519.452	4.793.767.359

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết 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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	96.969.712.814	116.524.250.581
Trên 1 đến 5 năm	340.720.261.922	384.768.753.535
Trên 5 năm	667.448.757.819	727.265.876.375
TỔNG CỘNG	<u>1.105.138.732.556</u>	<u>1.228.558.880.491</u>

Cam kết đi thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	40.194.000.000	45.738.000.000
TỔNG CỘNG	<u>67.914.000.000</u>	<u>73.458.000.000</u>

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 ước tính là 1.382.073.114.188 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.555.043.526.069 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Nguyễn Việt Hùng
Người lập



Trần Thị Phương Loan
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2023