

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý I năm 2022



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.330.272.650.211</b>	<b>6.722.441.165.232</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>174.794.217.452</b>	<b>40.948.032.398</b>
111	1. Tiền		140.122.856.247	26.318.505.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		34.671.361.205	14.629.527.155
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>91.049.087.204</b>	<b>90.949.087.204</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		91.049.087.204	90.949.087.204
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.256.102.630.610</b>	<b>3.768.025.429.793</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	275.942.155.367	241.137.045.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	467.275.083.512	652.232.599.725
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.631.499.858.617	2.030.683.588.834
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	883.538.702.040	846.125.364.173
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.782.343.998.117</b>	<b>2.795.520.723.543</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.783.348.923.674	2.796.989.971.100
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>25.982.716.828</b>	<b>26.997.892.294</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.713.236.540	10.909.706.828
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.936.391.282	15.300.761.760
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.333.089.006	787.423.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.432.755.473.993</b>	<b>3.074.821.910.075</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.316.195.774.474</b>	<b>1.061.098.085.640</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	1.315.520.685.892	1.060.401.268.058
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>207.561.279.354</b>	<b>206.981.143.584</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.083.027.826	2.410.285.509
222	Nguyên giá		15.831.326.449	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.748.298.623)	(13.421.040.940)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	4.600.009.673	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(363.033.964)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	200.878.241.855	202.390.072.731
228	Nguyên giá		231.550.780.212	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.672.538.357)	(29.160.707.481)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>598.039.459.604</b>	<b>604.547.333.304</b>
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.101.555.753
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(76.062.096.149)	(69.554.222.449)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.757.775.000</b>	<b>2.757.775.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	2.757.775.000	2.757.775.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>1.000.704.551.432</b>	<b>874.821.023.292</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		112.593.707.828	114.893.304.688
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		883.702.387.584	755.519.262.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(591.543.980)	(591.543.980)
255	4. Đầu tư nắm giữ		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>307.496.634.129</b>	<b>324.616.549.255</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	220.700.560.873	234.449.445.189
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.520.303.014	2.520.303.014
269	3. Lợi thế thương mại	19	84.275.770.242	87.646.801.052
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.763.028.124.204</b>	<b>9.797.263.075.307</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 3 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.673.074.945.385</b>	<b>4.764.371.280.314</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.191.006.567.531</b>	<b>3.438.051.200.150</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	165.646.487.175	85.149.670.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.030.274.348.638	1.355.558.480.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	154.231.764.468	143.610.672.116
314	4. Phải trả người lao động		1.484.806.218	1.335.486.470
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	380.670.549.466	368.653.201.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	42.380.416.685	42.075.977.370
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	632.975.813.915	619.214.366.290
320	8. Vay ngắn hạn	26	757.520.576.116	788.219.626.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		25.821.804.850	34.233.718.542
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.482.068.377.854</b>	<b>1.326.320.080.164</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	130.754.083.199	133.063.083.199
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	11.252.893.176	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	302.309.139.785	301.984.214.034
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	938.352.748.844	777.851.644.675
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		99.399.512.850	99.153.532.199
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.089.953.178.819</b>	<b>5.032.891.794.993</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>5.089.953.178.819</b>	<b>5.032.891.794.993</b>
411	1. Vốn cổ phần	27	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27	333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ	27	-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27	150.121.777.502	150.121.777.502
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	716.934.526.777	661.111.130.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		660.211.130.027	473.970.795.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		56.723.396.750	187.140.334.951
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	201.185.770.807	199.947.783.731
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.763.028.124.204</b>	<b>9.797.263.075.307</b>



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



Nguyễn Văn Thanh  
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2022

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	395.415.904.329	55.947.328.291	395.415.904.329	55.947.328.291
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	5.616.542.622	-	5.616.542.622
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	395.415.904.329	50.330.785.669	395.415.904.329	50.330.785.669
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	294.932.316.506	37.615.138.029	294.932.316.506	37.615.138.029
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.483.587.823	12.715.647.640	100.483.587.823	12.715.647.640
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	77.428.695.868	96.098.889.314	77.428.695.868	96.098.889.314
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	50.708.945.029	38.290.903.136	50.708.945.029	38.290.903.136
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		49.230.966.514	34.930.537.282	49.230.966.514	34.930.537.282
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(2.299.596.860)	(523.976.132)	(2.299.596.860)	(523.976.132)
25	9. Chi phí bán hàng	30	30.108.398.662	5.747.558.624	30.108.398.662	5.747.558.624
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	24.843.529.096	19.216.890.488	24.843.529.096	19.216.890.488
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		69.951.814.044	45.035.208.574	69.951.814.044	45.035.208.574
31	12. Thu nhập khác	32	489.333.680	637.893.019	489.333.680	637.893.019
32	13. Chi phí khác	32	352.195.044	7.896.220.699	352.195.044	7.896.220.699
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	137.138.636	(7.258.327.680)	137.138.636	(7.258.327.680)



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		70.088.952.680	37.776.880.894	70.088.952.680	37.776.880.894
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		11.881.588.203	615.170.295	11.881.588.203	615.170.295
52	17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại		245.980.651	203.926.114	245.980.651	203.926.114
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.961.383.826	36.957.784.485	57.961.383.826	36.957.784.485
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		56.723.396.750	35.009.754.176	56.723.396.750	35.009.754.176
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.237.987.076	1.948.030.309	1.237.987.076	1.948.030.309

VND

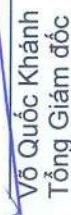


Nguyễn Văn Thanh  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Hùng  
Người lập



  
Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý I năm 2022

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>70.088.952.680</b>	<b>37.776.880.894</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		11.834.861.468	11.788.321.278
03	Hoàn nhập dự phòng		(464.322.000)	(3.652.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(70.257.731.636)	(55.112.654.191)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		2.299.596.860	523.976.132
06	Chi phí lãi vay		49.230.966.514	34.930.537.282
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>62.732.323.886</b>	<b>26.255.061.395</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(89.724.946.358)	218.293.585.337
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		13.641.047.426	(41.189.472.845)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(231.307.006.033)	(52.580.297.733)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		18.945.354.604	(10.048.765.349)
14	Tiền lãi vay đã trả		(30.543.471.545)	(36.425.134.292)
15	Thuế TNDN đã nộp		(12.194.532.705)	(10.550.000.000)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.311.913.692)	(7.963.109.617)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(277.763.144.417)</b>	<b>85.791.866.896</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(561.692.728)	(1.288.518.111)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	50.000.000
23	Tiền chi cho vay		(192.710.000.000)	(526.322.481.209)
24	Tiền thu hồi cho vay		591.793.730.217	378.091.544.820
25	Tiền chi mua công ty con		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(157.583.125.000)	(31.631.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.400.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		13.442.763.304	22.280.982.936
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>283.781.675.793</b>	<b>(158.820.438.214)</b>



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

VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		288.391.180.704	187.650.757.018
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(160.563.527.026)	(248.233.755.766)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		127.827.653.678	(60.582.998.748)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		133.846.185.054	(133.611.570.066)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		40.948.032.398	208.422.315.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		174.794.217.452	74.810.745.553



Nguyễn Việt Hùng  
 Người lập



Nguyễn Văn Thanh  
 Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 4 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý I năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con</b>					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn”)	Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn (“Đông Sài Gòn”)	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc (“Tàu Cuốc”)	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín (“Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn”)	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan (“Mai Lan”)	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre (“CJ Cầu Tre”)	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm (“Hùng Anh Năm”)	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (“Nguyễn Kim Đà Nẵng”)	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,85	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management (“TTC Land Retail”)	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00



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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
<b>Công ty con (tiếp theo)</b>					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
<b>Công ty liên kết</b>					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22,51	22,51
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	50,00

Hoạt động chính theo đăng ký trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") 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 tại số 253 Hoàng Văn Thụ, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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 lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 03 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.



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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn 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 trong báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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



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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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



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

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

**3.6 Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)

*Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Tập đoàn 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 được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất trong kỳ thanh lý.

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý I năm 2022**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

**3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**3.12 Các khoản đầu tư*****Đầu tư vào công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.



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

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

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

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

*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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.13 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.14 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.15 Phân chia lợi nhuận**

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

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

► *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 hợp nhất.



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

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

**3.16 Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

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

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

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

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

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

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

*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.

*Tiền cho thuê*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý I năm 2022**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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 kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có 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 doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ 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 hợp nhất 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.

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



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

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

**3.19 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

**3.20 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Tập đoàn, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.



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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	58.221.947	41.854.637
Tiền gửi ngân hàng	140.064.634.300	26.276.650.606
Các khoản tương đương tiền (*)	34.671.361.205	14.629.527.155
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>174.794.217.452</u></b>	<b><u>40.948.032.398</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,8%/năm đến 5,5%/năm.

**6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 6,5%/năm đến 7,2%/năm.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên liên quan	35.399.305.553	31.707.966.849
- Công ty CP May Tiến Phát	35.399.305.553	31.707.966.849
Phải thu các bên khác	240.542.849.814	209.429.079.138
- Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	14.120.007.844	14.132.007.844
- Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	9.332.771.563	9.332.771.563
- Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	5.492.139.795	2.681.223.472
- Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt	10.174.330.792	2.375.361.563
- Trần Lam Thông	28.470.000.000	28.470.000.000
- Khác (*)	149.043.707.131	128.527.822.007
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>275.942.155.367</u></b>	<b><u>241.137.045.987</u></b>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	<u>(1.142.815.714)</u>	<u>(1.142.815.714)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>274.799.339.653</u></b>	<b><u>239.994.230.273</u></b>

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

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên liên quan	117.174.127.090	117.174.127.090
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	45.774.127.090	45.774.127.090
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
Trả trước cho các bên khác	350.100.956.422	535.058.472.635
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	35.534.939.454	214.666.511.346
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Hải Đăng	15.030.631.923	4.000.000.000
- Công Ty Cổ Phần ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	2.500.000.000	2.500.000.000
- Khác	69.679.599.334	86.536.175.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>467.275.083.512</b>	<b>652.232.599.725</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>467.275.083.512</b>	<b>652.232.599.725</b>

(\*) 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.

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.631.499.858.617</b>	<b>2.030.683.588.834</b>
Cho vay bên liên quan (*)	1.197.255.000.000	1.377.055.000.000
Cho vay bên khác (**)	434.244.858.617	653.628.588.834
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cho vay bên khác (**)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.631.499.858.617</b>	<b>2.030.683.588.834</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.631.499.858.617</b>	<b>2.030.683.588.834</b>



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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

(\*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp cho bên liên quan nhằm mục đích tài trợ vốn lưu động như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.197.255.000.000	Từ ngày 05 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 11 năm 2022	12%-12,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.197.255.000.000</b>		

(\*\*) Chi tiết các khoản phải thu về cho vay tín chấp cho các bên khác như sau:

Bên vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5%
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	7.010.000.000	Ngày 03 tháng 11 năm 2022	12,0%
Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	84.340.000.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2022 đến ngày 09 tháng 11 năm 2022	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	57.040.000.000	Ngày 05 tháng 5 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	11,5%-12,5%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.300.000.000	Ngày 05 tháng 5 năm 2022 đến 29 tháng 01 năm 2023	12,3%-12,5%
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	9,0%
Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10%-10,5%
Huỳnh Thảo Linh	12.537.146.172	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	11%
<b>Tổng cộng</b>	<b>434.244.858.617</b>		

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>883.538.702.040</b>	<b>846.125.364.173</b>
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	626.270.314.684	551.365.672.770
Ủy thác đầu tư	87.153.515.511	91.033.636.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	29.080.678.041	23.393.647.412
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiền độ thanh toán của khách hàng (i)	17.814.896.154	23.802.725.769
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”)	26.129.787.469	59.526.252.848
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.759.400.000	57.986.000.000
Khác	39.330.110.181	39.017.429.374
<b>Dài hạn</b>	<b>1.315.520.685.892</b>	<b>1.060.401.268.058</b>
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	1.262.804.265.232	1.007.681.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	10.716.420.660	10.719.420.660
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.199.059.387.932</u></b>	<b><u>1.906.526.632.231</u></b>
<b>Dự phòng</b>	(1.010.353.212)	(1.010.353.212)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>2.198.049.034.720</u></b>	<b><u>1.905.516.279.019</u></b>

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dự này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 m<sup>2</sup> tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 3 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.
- (iii) Số dự này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang và Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Khu công nghiệp Đặng Huỳnh về phát triển dự án Khu công nghiệp Tân Kinh Mở rộng tại Thị trấn Cần Giuộc, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An.



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

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	2.766.530.295.571	2.754.842.954.814
- Dự án Jamona City	1.166.241.990.414	1.160.393.998.562
- Dự án Charmington Dragonic	575.638.909.961	574.597.102.243
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	490.867.416.125	489.671.895.458
- Dự án Jamona Home Resort	106.667.735.361	109.795.529.438
- Dự án Jamona Cầu Tre	195.779.121.127	196.498.309.168
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	144.408.067.607	144.275.032.666
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	9.281.286.495
- Dự án Jamona Golden Silk	7.328.920.081	3.931.384.933
- Khác	48.540.244.479	44.621.811.930
Hàng hóa bất động sản để bán	16.498.646.017	41.827.034.200
Nguyên vật liệu	280.902.086	280.902.086
Công cụ và dụng cụ	39.080.000	39.080.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.782.343.998.117</u></b>	<b><u>2.795.520.723.543</u></b>

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

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.713.236.540</b>	<b>10.909.706.828</b>
Chi phí hoa hồng	4.779.400.003	9.558.800.007
Khác	933.836.537	1.350.906.821
<b>Dài hạn</b>	<b>220.700.560.873</b>	<b>234.449.445.189</b>
Chi phí hoa hồng	199.243.648.450	225.692.187.898
Khác	21.456.912.423	8.757.257.291
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>226.413.797.413</u></b>	<b><u>245.359.152.017</u></b>

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

B09a-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
Mua mới	-	-	-	-	-
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.233.897.319)	(660.846.568)	(11.277.206.144)	(13.421.040.940)
Khấu hao trong kỳ	-	(18.025.914)	(48.335.226)	(260.896.543)	(327.257.683)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	(249.090.909)	(1.251.923.233)	(709.181.794)	(11.538.102.687)	(13.748.298.623)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	-	10.618.973	450.863.660	1.621.545.193	2.083.027.826



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

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

	VND
	<i>Phương tiện vận chuyển</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	2.426.950.909
Thuê mới trong kỳ	2.536.092.728
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>4.963.043.637</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ	(116.868.399)
Thanh lý, nhượng bán	<u>-</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(363.033.964)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.180.785.344</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>4.600.009.673</u>

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	VND <i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	209.629.895.999	21.920.884.213	231.550.780.212
Mua mới	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>209.629.895.999</u>	<u>21.920.884.213</u>	<u>231.550.780.212</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(18.627.074.633)	(10.533.632.848)	(29.160.707.481)
Hao mòn trong kỳ	(921.239.955)	(590.590.921)	(1.511.830.876)
Giảm khác	-	-	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(19.548.314.588)</u>	<u>(11.124.223.769)</u>	<u>(30.672.538.357)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>191.002.821.366</u>	<u>11.387.251.365</u>	<u>202.390.072.731</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>190.081.581.411</u>	<u>10.796.660.444</u>	<u>200.878.241.855</u>

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

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND  
Nhà cửa,  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	674.101.555.753
Mua mới	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>674.101.555.753</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(69.554.222.449)
Khấu hao trong kỳ	(6.507.873.700)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(76.062.096.149)</u>

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>604.547.333.304</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>598.039.459.604</u>

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

VND

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

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 18.1)	112.593.707.828	114.893.304.688
Đầu tư vào công ty khác (TM số 18.2)	883.702.387.584	755.519.262.584
Đầu tư dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.001.296.095.412</u></b>	<b><u>875.412.567.272</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(591.543.980)	(591.543.980)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>1.000.704.551.432</u></b>	<b><u>874.821.023.292</u></b>





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

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

**18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

		VND
		<i>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>
<b>Giá trị đầu tư</b>		
Ngày 01 tháng 01 năm 2022		141.722.030.907
Tăng trong kỳ		-
Giảm trong kỳ		-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022		141.722.030.907
<b>Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>		
Ngày 01 tháng 01 năm 2022		(26.828.726.219)
Lợi nhuận từ các công ty liên kết		(2.299.596.860)
Cổ tức được chia trong kỳ		-
Lãi chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết		-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022		(29.128.323.079)
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>		
Ngày 01 tháng 01 năm 2022		114.893.304.688
Ngày 31 tháng 3 năm 2022		112.593.707.828

**18.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

				VND
				<i>Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>
	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>		<i>Giá mua</i>
		(%)		VND
Công ty CP KCN Thành Thành Công	19.527.468	(i)		527.521.636.000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	6.912.500	19,88		311.215.800.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	1.445.000	1,52		43.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	8,00		1.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	0,62		14.951.584
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>883.702.387.584</b>
<b>Dự phòng</b>				(591.543.980)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>				<b>883.110.843.604</b>

- (i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty CP KCN Thành Thành Công là 24,41%. Tuy nhiên, dựa trên các thỏa thuận của các cổ đông, quyền biểu quyết của Tập đoàn không tương ứng với tỷ lệ sở hữu và Tập đoàn không có quyền kiểm soát đáng kể. Do đó, Tập đoàn đã phân loại khoản đầu tư này như các khoản đầu tư tài chính khác trong báo cáo tài chính hợp nhất.



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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
<b>Lợi thế thương mại</b>	
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-
Phát sinh giảm khi bán công ty con	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>143.694.480.800</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(56.047.679.748)
Phân bổ trong kỳ	(3.371.030.810)
Giảm khi bán công ty con	-
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>(59.418.710.558)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>87.646.801.052</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	<u>84.275.770.242</u>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên liên quan	1.174.518.510	-
- Công ty CP May Tiến Phát	1.174.518.510	-
Phải trả bên khác	164.871.968.665	85.149.670.637
- Công ty TNHH TM XD Thuận Việt	78.816.358.760	17.685.540.076
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	5.236.765.587	6.336.765.587
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	4.658.262.974
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	26.455.239.392	6.812.888.610
- Khác	49.305.341.952	49.656.213.390
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>165.646.487.175</b></u>	<u><b>85.149.670.637</b></u>

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

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên khác	1.030.274.348.638	1.355.558.480.195
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	358.512.000.000
- Công ty CP TM XD DV Phúc Bảo Minh	49.539.724.545	118.145.758.057
- Khác (*)	622.222.624.093	878.900.722.138
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.030.274.348.638</b>	<b>1.355.558.480.195</b>

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	53.052.560.226	55.834.365.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	91.373.983.514	80.729.158.458
Thuế thu nhập cá nhân	6.655.805.365	3.853.907.990
Các loại thuế khác	3.149.415.363	3.193.240.261
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>154.231.764.468</b>	<b>143.610.672.116</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>380.670.549.466</b>	<b>368.653.201.923</b>
Chi phí xây dựng phải trả	222.294.525.992	222.294.525.992
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay	105.878.001.469	87.190.506.500
Khác	14.215.188.475	20.885.335.901
<b>Dài hạn</b>	<b>130.754.083.199</b>	<b>133.063.083.199</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>511.424.632.665</b>	<b>501.716.285.122</b>

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



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

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.380.416.685</b>	<b>42.075.977.370</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	21.909.405.485	31.236.406.170
Tiền cho thuê nhận trước	20.471.011.200	10.839.571.200
<b>Dài hạn</b>	<b>11.252.893.176</b>	<b>14.267.606.057</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	-
Tiền cho thuê nhận trước	11.252.893.176	14.267.606.057
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.633.309.861</b>	<b>56.343.583.427</b>

(\*) Số dư này thể hiện giá trị của khoản lợi nhuận mà Tập đoàn nhận được từ việc bán các bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết theo tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong các công ty liên kết này.

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
<b>Ngắn hạn</b>	<b>632.975.813.915</b>	<b>619.214.366.290</b>
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	541.881.999.622	535.394.042.879
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.900.540.421
Quỹ bảo trì chung cư	32.430.448.771	34.660.040.145
Ký cược, ký quỹ	14.711.213.876	15.297.944.868
Cổ tức và lãi vay phải trả	18.688.290.413	17.415.122.754
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	966.792.323	792.611.306
Khác	20.589.673.910	11.794.063.917
<b>Dài hạn</b>	<b>302.309.139.785</b>	<b>301.984.214.034</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	57.809.139.785	57.484.214.034
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>935.284.953.700</b>	<b>921.238.580.324</b>

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

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

26. VAY VÀ NỢ

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
	VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>757.520.576.116</b>	<b>788.219.626.607</b>
Vay cá nhân (TM số 26.1)	326.534.223.345	337.720.996.983
Vay tổ chức (TM số 26.1)	7.300.000.000	7.300.000.000
Vay ngân hàng thương mại (TM số 26.2)	148.266.569.549	184.598.702.023
Vay cá nhân đến hạn trả (TM số 26.1)	1.140.000.000	1.140.000.000
Vay ngân hàng thương mại đến hạn trả (TM số 26.2)	192.992.303.602	176.830.581.321
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 26.3)	80.000.000.000	80.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 26.4)	1.287.479.620	629.346.280
<b>Dài hạn</b>	<b>938.352.748.844</b>	<b>777.851.644.675</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 26.2)	936.356.939.602	777.014.768.752
Trái phiếu dài hạn (TM số 26.3)	-	-
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 26.1)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (TM số 26.4)	1.995.809.242	836.875.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.695.873.324.960</b>	<b>1.566.071.271.282</b>

26.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay từ cá nhân	327.674.223.345	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,50 - 11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 01 năm 2023	4,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>334.974.223.345</b>				
<b>Dài hạn</b>					
Vay từ cá nhân	1.140.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2022	7,50 - 11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.140.000.000				
Vay dài hạn	-				



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

**26.2 Vay từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------------	--------------	----------------	----------	-------------------

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

Khoản vay 1	109.726.237.940 VND	Tháng 04 năm 2022 đến tháng 02 năm 2023	5,25 - 7,35	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại 24 Thoại Ngọc Hầu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn; Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
-------------	---------------------	-----------------------------------------	-------------	----------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam**

Khoản vay 1	9.021.044.185 VND	Tháng 07 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	6%	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
-------------	-------------------	-----------------------------------------	----	----------------------	-------------------------------------------

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam**

Khoản vay 1	29.519.287.424 VND	Từ tháng 04 năm 2022 đến tháng 9 năm 2022	7,00 - 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m <sup>2</sup> tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
-------------	--------------------	-------------------------------------------	-------------	----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TỔNG CỘNG** 148.266.569.549

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

**26.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 1	195.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 5 năm 2025	10,5 - 12,3	Tài trợ dự án	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
Khoản vay 2	205.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2022 đến tháng 01 năm 2027	9,05	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Toàn bộ quyền và lợi ích được hưởng từ việc bồi thường và giải pháp mặt bằng để thực hiện dự án Khu liên hợp nhà ở - văn phòng - thương mại Tân Đà - Hàm Tử tại địa chỉ số 9 đường Tân Đà, phường 10, quận 5, Hồ Chí Minh

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

Khoản vay 1	67.464.627.822	Từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	10,50 - 12,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 06 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm



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

**26.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)**

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

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Hồ Chí Minh (tiếp theo)**

Khoản vay 3	151.884.615.382	Từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m2 tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
-------------	-----------------	--------------------------------------------	---------------	--------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TỔNG CỘNG** 1.129.349.243.204

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 192.992.303.602

Vay dài hạn 936.356.939.602

**26.3 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 31 tháng 3 năm 2022 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	80.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	11,5	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
-------------------------------------	----------------	---------------------------	----------------------	------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**TỔNG CỘNG** 80.000.000.000

Chi phí phát hành -

**GIÁ TRỊ THUẦN** 80.000.000.000

Dài hạn đến hạn trả 80.000.000.000  
 Dài hạn -

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

**26.4 Nợ thuê tài chính**

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

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



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

B09a-DN/HN

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

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>							
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	228.165.894.816	4.891.625.506.155
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	187.140.334.951	7.065.408.586	194.205.743.537
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)
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	455.169.032	(32.087.135.682)	(31.631.966.650)
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(317.125.500)	(317.125.500)
Giải thể công ty con	-	-	-	-	-	(2.879.258.489)	(2.879.258.489)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	-	(7.147.390.428)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	199.947.783.731	5.032.891.794.993

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

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

B09a-DN/HN

### 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	VND
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022</b>							
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	199.947.783.731	5.032.891.794.993
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	56.723.396.750	1.237.987.076	57.961.383.826
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(900.000.000)	-	(900.000.000)
Ngày 31 tháng 3 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	716.934.526.777	201.186.118.633	5.089.953.178.819



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

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**27.2 Cổ phiếu**

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>366.356.303</b>	<b>366.356.303</b>
<b>Cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
<b>Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)</b> Cổ phiếu phổ thông	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

**27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần và phân phối cổ tức**

	<i>VND</i>	
	<i>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022</i>	<i>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
<b>Vốn cổ phần</b>		
Vốn góp đầu kỳ	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
Tăng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức công bố	-	455.169.032
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	455.169.032

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

## 28. DOANH THU

### 28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>395.415.904.329</b>	<b>55.947.328.291</b>	<b>395.415.904.329</b>	<b>55.947.328.291</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	273.867.390.739	15.073.416.625	273.867.390.739	15.073.416.625	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	23.271.133.974	12.345.875.502	23.271.133.974	12.345.875.502	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	25.221.371.320	25.277.509.882	25.221.371.320	25.277.509.882	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	69.652.704.647	-	69.652.704.647	-	
Doanh thu từ dịch vụ khác	3.403.303.649	3.250.526.282	3.403.303.649	3.250.526.282	
<b>Trừ:</b>					
Hàng bán bị trả lại	-	5.610.194.622	-	5.610.194.622	
Giảm giá hàng bán	-	6.348.000	-	6.348.000	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>395.415.904.329</b>	<b>50.330.785.669</b>	<b>395.415.904.329</b>	<b>50.330.785.669</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	273.867.390.739	9.456.874.003	273.867.390.739	9.456.874.003	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	23.271.133.974	12.345.875.502	23.271.133.974	12.345.875.502	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	25.221.371.320	25.277.509.882	25.221.371.320	25.277.509.882	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	69.652.704.647	-	69.652.704.647	-	
Doanh thu từ dịch vụ khác	3.403.303.649	3.250.526.282	3.403.303.649	3.250.526.282	



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

B09a-DN/HN

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

### 28. DOANH THU (tiếp theo) 28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	54.005.556.636	55.062.654.191	54.005.556.636	55.062.654.191	
Lãi được chia từ HĐHTKD	-	41.036.235.123	-	41.036.235.123	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	16.252.175.000	-	16.252.175.000	-	
Khác	7.170.964.232	-	7.170.964.232	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.428.695.868</b>	<b>96.098.889.314</b>	<b>77.428.695.868</b>	<b>96.098.889.314</b>	

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	198.313.585.754	13.859.841.206	198.313.585.754	13.859.841.206	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	13.857.437.203	13.656.387.876	13.857.437.203	13.656.387.876	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	10.394.286.808	10.540.560.436	10.394.286.808	10.540.560.436	
Giá vốn dịch vụ xây dựng	69.652.704.647	-	69.652.704.647	-	
Giá vốn dịch vụ khác	2.714.302.094	778.755.330	2.714.302.094	778.755.330	
Hàng bán bị trả lại	-	(1.220.406.819)	-	(1.220.406.819)	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho					
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>294.932.316.506</b>	<b>37.615.138.029</b>	<b>294.932.316.506</b>	<b>37.615.138.029</b>	

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

B09a-DN/HN

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

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>30.108.398.662</b>	<b>5.747.558.624</b>	<b>30.108.398.662</b>	<b>5.747.558.624</b>	
Chi phí nhân viên	2.213.014.027	2.301.650.529	2.213.014.027	2.301.650.529	
Chi phí môi giới	26.176.275.566	345.085.234	26.176.275.566	345.085.234	
Chi phí bảo hành	6.000.000	437.218.224	6.000.000	437.218.224	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.713.109.069	2.663.604.637	1.713.109.069	2.663.604.637	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>24.843.529.096</b>	<b>19.216.890.488</b>	<b>24.843.529.096</b>	<b>19.216.890.488</b>	
Chi phí lương nhân viên	7.934.641.205	5.281.417.150	7.934.641.205	5.281.417.150	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	145.748.043	235.853.989	145.748.043	235.853.989	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.752.132.354	1.441.354.001	1.752.132.354	1.441.354.001	
Thuế, phí và lệ phí	31.000.000	43.907.923	31.000.000	43.907.923	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.557.461.563	4.326.357.686	9.557.461.563	4.326.357.686	
Phân bổ lợi nhuận thương mại	3.371.030.810	3.371.030.810	3.371.030.810	3.371.030.810	
Chi phí bằng tiền khác	2.051.515.121	4.516.968.929	2.051.515.121	4.516.968.929	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.951.927.758</b>	<b>24.964.449.112</b>	<b>54.951.927.758</b>	<b>24.964.449.112</b>	

### 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	49.230.966.514	34.930.537.282	49.230.966.514	34.930.537.282	
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	2.013.257.834	-	2.013.257.834	
Chiết khấu thanh toán sớm	214.936.455	-	214.936.455	-	
Chi phí tài chính khác	1.263.042.060	1.347.108.020	1.263.042.060	1.347.108.020	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.708.945.029</b>	<b>38.290.903.136</b>	<b>50.708.945.029</b>	<b>38.290.903.136</b>	



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>489.333.680</b>	<b>637.893.019</b>	<b>489.333.680</b>	<b>637.893.019</b>	
Lãi thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	50.000.000	-	50.000.000	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	473.209.707	571.419.075	473.209.707	571.419.075	
Khác	16.123.973	16.473.944	16.123.973	16.473.944	
<b>Chi phí khác</b>	<b>352.195.044</b>	<b>7.896.220.699</b>	<b>352.195.044</b>	<b>7.896.220.699</b>	
Phạt vi phạm hành chính và thuế	224.266.751	20.970.450	224.266.751	20.970.450	
Chi phí các dự án không thực hiện	-	7.849.765.540	-	7.849.765.540	
Khác	127.928.293	25.484.709	127.928.293	25.484.709	
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>137.138.636</b>	<b>(7.258.327.680)</b>	<b>137.138.636</b>	<b>(7.258.327.680)</b>	

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

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

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Công ty CP PT Nhà và Đô thị Nha Trang	trên 4 năm	22.923.706	22.923.706
Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	trên 4 năm	66.301.812	66.301.812
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 7 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 7 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.308.815.518</b>	<b>86.308.815.518</b>

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tập đoàn.

  
 Nguyễn Việt Hùng  
 Người lập

  
 Nguyễn Văn Thanh  
 Kế toán trưởng

  
 Võ Quốc Khánh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 04 năm 2022