

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý II 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

03/03/2023
S
T
M

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.358.120.733.023	6.722.441.165.232
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	41.078.025.263	40.948.032.398
111	1. Tiền		30.299.652.569	26.318.505.243
112	2. Các khoản tương đương tiền		10.778.372.694	14.629.527.155
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	104.936.787.204	90.949.087.204
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		104.936.787.204	90.949.087.204
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.333.820.222.513	3.768.025.429.793
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	285.714.355.223	241.137.045.987
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	505.843.145.024	652.232.599.725
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.104.356.032.575	846.125.364.173
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.153.168.926)	(2.153.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.857.172.136.625	2.795.520.723.543
141	1. Hàng tồn kho		2.858.177.062.182	2.796.989.971.100
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.004.925.557)	(1.469.247.557)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.113.561.418	26.997.892.294
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.992.877.560	10.909.706.828
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.119.990.667	15.300.761.760
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		693.191	787.423.706

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.521.904.840.387	3.074.821.910.075
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.337.473.356.640	1.061.098.085.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		675.088.582	696.817.582
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	1.336.798.268.058	1.060.401.268.058
220	II. Tài sản cố định		205.670.730.012	206.981.143.584
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	1.856.263.196	2.410.285.509
222	Nguyên giá		15.920.962.813	15.831.326.449
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.064.699.617)	(13.421.040.940)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	4.422.758.114	2.180.785.344
225	Nguyên giá		4.963.043.637	2.426.950.909
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(540.285.523)	(246.165.565)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	199.391.708.702	202.390.072.731
228	Nguyên giá		231.550.780.212	231.550.780.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(32.159.071.510)	(29.160.707.481)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	591.531.585.907	604.547.333.304
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.101.555.753
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(82.569.969.846)	(69.554.222.449)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.940.175.000	2.757.775.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	1.940.175.000	2.757.775.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	1.083.191.398.627	874.821.023.292
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		125.208.515.023	114.893.304.688
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.019.752.522.133	755.519.262.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(66.769.638.529)	(591.543.980)
255	4. Đầu tư nắm giữ		5.000.000.000	5.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		302.097.594.201	324.616.549.255
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	218.672.551.754	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	80.904.739.433	87.646.801.052
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.880.025.573.410	9.797.263.075.307

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2022

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.738.774.763.903	4.764.371.280.314
310	I. Nợ ngắn hạn		3.356.607.874.981	3.438.051.200.150
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	225.605.659.753	85.149.670.637
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	986.343.114.408	1.355.558.480.195
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	162.543.755.093	143.610.672.116
314	4. Phải trả người lao động		1.862.103.212	1.335.486.470
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	421.172.347.621	368.653.201.923
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	39.107.085.491	42.075.977.370
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	621.616.368.553	619.214.366.290
320	8. Vay ngắn hạn	26	860.059.693.432	788.219.626.607
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		38.297.747.418	34.233.718.542
330	II. Nợ dài hạn		1.382.166.888.922	1.326.320.080.164
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	8.441.393.682	14.267.606.057
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	202.634.710.845	301.984.214.034
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	941.011.597.937	777.851.644.675
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		99.325.103.259	99.153.532.199
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.141.250.809.507	5.032.891.794.993
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.141.250.809.507	5.032.891.794.993
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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	27	156.557.329.395	150.121.777.502
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	760.204.100.074	661.111.130.027
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		639.554.474.348	473.970.795.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		120.649.625.726	187.140.334.951
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	202.778.276.305	199.947.783.731
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.880.025.573.410	9.797.263.075.307

Nguyễn Việt Hùng
Người lập

Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng



Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 7 năm 2022

5400-C
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐI ỐC
SÀI GÒN
THƯƠNG TÍN
HỒ CHÍ MINH

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý II 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	100.329.744.766	1.148.615.216.251	495.745.649.095	1.204.562.544.542
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	58.780.050	-	5.675.322.672
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	100.329.744.766	1.148.556.436.201	495.745.649.095	1.198.887.221.870
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	68.245.987.926	945.616.663.919	363.178.304.432	983.231.801.948
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		32.083.756.840	202.939.772.282	132.567.344.663	215.655.419.922
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	206.364.159.867	111.044.732.019	283.792.855.735	207.143.621.333
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	128.680.123.483	54.150.644.530	179.389.068.512	92.441.547.666
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		51.968.214.952	49.842.303.013	101.199.181.466	84.772.840.295
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		12.614.807.195	(2.194.475.177)	10.315.210.335	(2.718.451.309)
25	9. Chi phí bán hàng	30	10.742.262.379	81.619.331.163	40.850.661.041	87.366.889.787
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	23.748.843.321	17.117.557.136	48.592.372.417	36.334.447.624
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		87.891.494.719	158.902.496.295	157.843.308.763	203.937.704.869
31	12. Thu nhập khác	32	45.866.858	23.701.314.831	535.200.538	24.339.207.850
32	13. Chi phí khác	32	2.140.097.989	189.714.800	2.492.293.033	8.085.935.499
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	(2.094.231.131)	23.511.600.031	(1.957.092.495)	16.253.272.351

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 II 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
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		85.797.263.588	182.414.096.326	155.886.216.268	220.190.977.220
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		20.352.938.705	38.865.924.434	32.234.526.908	39.481.094.729
52	17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại		(74.409.591)	367.630.037	171.571.060	571.556.151
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		65.518.734.474	143.180.541.855	123.480.118.300	180.138.326.340
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		63.926.228.976	141.341.324.703	120.649.625.726	176.351.078.879
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.592.505.498	1.839.217.152	2.830.492.574	3.787.247.461



Nguyễn Việt Hùng
Người lập





Nguyễn Văn Thanh
Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 07 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý II 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
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		155.886.216.268	220.190.977.220
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		23.693.951.680	23.637.685.688
03	Hoàn nhập dự phòng		65.713.772.549	(3.652.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(211.845.302.813)	(140.585.883.557)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		(10.315.210.335)	2.718.451.309
06	Chi phí lãi vay		101.199.181.466	84.772.840.295
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		124.332.608.815	187.082.070.955
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(236.535.557.677)	590.216.286.734
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(61.187.091.082)	342.408.949.156
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(325.922.862.660)	(399.081.119.277)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		21.794.901.703	65.068.438.403
14	Tiền lãi vay đã trả		(60.148.449.443)	(93.945.816.988)
15	Thuế TNDN đã nộp		(12.194.532.705)	(23.651.214.227)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.057.074.910)	(9.388.282.894)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(560.918.057.959)	658.709.311.862
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(934.908.092)	(2.616.473.038)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	50.000.000
23	Tiền chi cho vay		(184.227.184.932)	(1.200.067.651.329)
24	Tiền thu hồi cho vay		760.863.215.149	1.013.878.551.600
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(293.633.259.549)	(31.631.966.650)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.400.000.000	70.921.675.429
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		16.554.568.161	52.098.487.748
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		328.022.430.737	(97.367.376.240)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý II 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
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ đi vay		518.134.444.195	396.931.207.568
34		Tiền chi trả nợ gốc vay	(285.108.824.108)	(980.590.375.500)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		233.025.620.087	(583.659.167.932)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		129.992.865	(22.317.232.310)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		40.948.032.398	208.422.315.619
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		41.078.025.263	186.105.083.309



Nguyễn Việt Hùng
 Người lập



Nguyễn Văn Thanh
 Kế toán trưởng



Ngày 29 tháng 7 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý II 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 30 tháng 6 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 %
Công ty con					
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	99.99	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 II năm 2022

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 6 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 %
Công ty con (tiếp theo)					
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
Công ty liên kết					
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 giải thể	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 dự luận; tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; đại lý môi giới, đấu giá, cung cấp dịch vụ tư vấn kiến trúc và kỹ thuật có liên quan; hoạt động thiết kế chuyên dụng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý II 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 30 tháng 06 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 II 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 II 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 II 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 II 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 cán trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Tiền mặt	15.054.749	41.854.637
Tiền gửi ngân hàng	30.284.597.820	26.276.650.606
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>10.778.372.694</u>	<u>14.629.527.155</u>
TỔNG CỘNG	<u>41.078.025.263</u>	<u>40.948.032.398</u>

(*) 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải thu các bên liên quan	37.350.366.250	31.707.966.849
- Công ty CP May Tiến Phát	37.350.366.250	31.707.966.849
Phải thu các bên khác	248.363.988.973	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	13.304.298.374	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	6.650.902.285	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 (*)	<u>156.251.793.270</u>	<u>128.527.822.007</u>
TỔNG CỘNG	<u>285.714.355.223</u>	<u>241.137.045.987</u>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	<u>(1.142.815.714)</u>	<u>(1.142.815.714)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>284.571.539.509</u>	<u>239.994.230.273</u>

(*) 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 II năm 2022

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Trả trước cho các bên liên quan	190.481.600.000	117.174.127.090
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	-	45.774.127.090
- Công ty CP May Tiến Phát	119.081.600.000	-
- 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	315.361.545.024	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	-	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	70.475.127.390	86.536.175.578
TỔNG CỘNG	505.843.145.024	652.232.599.725
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	505.843.145.024	652.232.599.725

(*) 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834
Cho vay bên liên quan (*)	1.068.455.000.000	1.377.055.000.000
Cho vay bên khác (**)	371.604.858.617	653.628.588.834
Dài hạn	-	-
TỔNG CỘNG	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.440.059.858.617	2.030.683.588.834

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý II 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 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	1.068.455.000.000	Từ ngày 05 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 11 năm 2022	12%-12.5%
TỔNG CỘNG	1.068.455.000.000		

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
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 Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	58.740.000.000	Ngày 05 tháng 5 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	11.5%-12.5%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	74.300.000.000	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%
Huyện Thảo Linh	12.537.146.172	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	11%
Tổng cộng	371.604.858.617		

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

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	1.104.356.032.575	846.125.364.173
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	779.060.873.012	551.365.672.770
Ủy thác đầu tư	96.297.656.630	91.033.636.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	24.184.799.882	23.393.647.412
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến 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")	64.734.190.814	59.526.252.848
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.825.225.000	57.986.000.000
Khác	64.438.391.083	39.017.429.374
Dài hạn	1.336.798.268.058	1.060.401.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD (iii)	1.284.081.847.398	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
TỔNG CỘNG	<u>2.441.154.300.633</u>	<u>1.906.526.632.231</u>
Dự phòng	<u>(1.010.353.212)</u>	<u>(1.010.353.212)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>2.440.143.947.421</u>	<u>1.905.516.279.019</u>

- (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 dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055.1 m² tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh 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 II năm 2022

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Bất động sản dở dang	2.788.596.885.714	2.754.842.954.814
- Dự án Jamona City	1.172.934.573.784	1.160.393.998.562
- Dự án Charmington Dragonic	575.797.007.950	574.597.102.243
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	491.663.241.811	489.671.895.458
- Dự án Jamona Home Resort	107.484.116.303	109.795.529.438
- Dự án Jamona Cầu Tre	195.779.121.127	196.498.309.168
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	146.308.792.365	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	8.159.794.015	3.931.384.933
- Khác	52.173.629.110	44.621.811.930
Hàng hóa bất động sản để bán	69.250.056.382	41.827.034.200
Nguyên vật liệu	291.040.086	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)
TỔNG CỘNG	<u>2.857.172.136.625</u>	<u>2.795.520.723.543</u>

(i) Số dư này thể hiện các chi phí đã phát sinh liên quan đến việc hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Vận tải Việt Nam ("VITC") để phát triển dự án Charmington La Pointe tọa lạc tại số 181 Cao Thắng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh, 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	5.992.877.560	10.909.706.828
Chi phí môi giới	4.779.400.003	9.558.800.007
Khác	1.213.477.557	1.350.906.821
Dài hạn	218.672.551.754	234.449.445.189
Chi phí môi giới, nhà mẫu	213.878.431.367	225.692.187.898
Khác	4.794.120.387	8.757.257.291
TỔNG CỘNG	<u>224.665.429.314</u>	<u>245.359.152.017</u>

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II 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
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.572.043.317	1.160.045.454	12.850.146.769	15.831.326.449
Mua mới	-	-	-	89.636.364	89.636.364
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	249.090.909	1.572.043.317	1.160.045.454	12.939.783.133	15.920.962.813
Giá trị khấu hao lũy kế:					
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	-	(28.644.887)	(96.670.452)	(518.343.338)	(643.658.677)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	(249.090.909)	(1.572.043.317)	(757.517.020)	(11.486.048.371)	(14.064.699.617)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	-	-	402.528.434	1.453.734.762	1.856.263.196

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND
Phương tiện vận
chuyển

Nguyên giá:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		2.426.950.909
Thuê mới trong kỳ		2.536.092.728
Ngày 30 tháng 6 năm 2022		<u>4.963.043.637</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		(246.165.565)
Khấu hao trong kỳ		(294.119.958)
Thanh lý, nhượng bán		-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022		<u>(540.285.523)</u>
Giá trị còn lại:		
Ngày 31 tháng 12 năm 2021		<u>2.180.785.344</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022		<u>4.422.758.114</u>

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Tổng cộng

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	209.629.895.999	21.920.884.213	231.550.780.212
Mua mới	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>209.629.895.999</u>	<u>21.920.884.213</u>	<u>231.550.780.212</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(18.627.074.633)	(10.533.632.848)	(29.160.707.481)
Hao mòn trong kỳ	(1.842.479.910)	(1.155.884.119)	(2.998.364.029)
Giảm khác	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(20.469.554.543)</u>	<u>(11.689.516.967)</u>	<u>(32.159.071.510)</u>
Giá trị còn lại:			
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 30 tháng 6 năm 2022	<u>189.160.341.456</u>	<u>10.231.367.246</u>	<u>199.391.708.702</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II 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 30 tháng 6 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	(13.015.747.397)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(82.569.969.846)</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>604.547.333.304</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>591.531.585.907</u>

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	1.580.175.000
Thiết kế Website	360.000.000	360.000.000
Khác	-	817.600.000
TỔNG CỘNG	<u>1.940.175.000</u>	<u>2.757.775.000</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 18.1)	125.208.515.023	114.893.304.688
Đầu tư vào công ty khác (TM số 18.2)	1.019.752.522.133	755.519.262.584
Đầu tư dài hạn khác	5.000.000.000	5.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.149.961.037.156</u>	<u>875.412.567.272</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(66.769.638.529)</u>	<u>(591.543.980)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.083.191.398.627</u>	<u>874.821.023.292</u>

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 6 năm 2022			Ngày 31 tháng 12 năm 2021		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc đầu tư VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23.98	24	38.998.911.940	23.98	24	34.716.404.145
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	22.51	22.51	77.057.174.489	22.51	22.51	70.068.263.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Đang hoạt động	Bất động sản	48.00	48.00	8.962.605.103	48.00	48.00	9.918.813.065
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50.00	50.00	189.823.491	50.00	50.00	189.823.491
TỔNG CỘNG					125.208.515.023			114.893.304.688

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II 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 30 tháng 6 năm 2022</i>
Giá trị đầu tư	
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	141.722.030.907
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>141.722.030.907</u>
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết	
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	(26.828.726.219)
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	10.315.210.335
Cổ tức được chia trong kỳ	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(16.513.515.884)</u>
Giá trị đầu tư còn lại	
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	<u>114.893.304.688</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>125.208.515.023</u>

18.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	VND		
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>		
	<i>Số lượng cổ phiếu sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>	<i>Giá mua VND</i>
Công ty CP KCN Thành Thành Công	19.527.468	14.6	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 Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả	5.997.600	2.24	136.050.134.549
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	0.62	<u>14.951.584</u>
TỔNG CỘNG			1.019.752.522.133
Dự phòng			<u>(66.769.638.529)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN			<u>952.982.883.604</u>

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Lợi thế thương mại

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-
Phát sinh giảm khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>143.694.480.800</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(56.047.679.748)
Phân bổ trong kỳ	(6.742.061.619)
Giảm khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>(62.789.741.367)</u>

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>87.646.801.052</u>
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	<u>80.904.739.433</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên liên quan	391.506.170	-
- Công ty CP May Tiến Phát	391.506.170	-
Phải trả bên khác	225.214.153.583	85.149.670.637
- Công ty TNHH TM XD Thuận Việt	68.816.358.760	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	29.215.031.174	6.812.888.610
- Khác	59.437.468.158	49.656.213.390
TỔNG CỘNG	<u>225.605.659.753</u>	<u>85.149.670.637</u>

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Phải trả bên khác	986.343.114.408	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	43.773.798.186	118.145.758.057
- Khác (*)	584.057.316.222	878.900.722.138
TỔNG CỘNG	986.343.114.408	1.355.558.480.195

(*) 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Thuế giá trị gia tăng	36.710.410.787	55.834.365.407
Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.724.537.115	80.729.158.458
Thuế thu nhập cá nhân	9.880.707.487	3.853.907.990
Các loại thuế khác	4.228.099.704	3.193.240.261
TỔNG CỘNG	162.543.755.093	143.610.672.116

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	421.172.347.621	368.653.201.923
Chi phí xây dựng phải trả	223.918.153.119	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	128.241.238.523	87.190.506.500
Khác	30.730.122.449	20.885.335.901
Dài hạn	130.754.083.199	133.063.083.199
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	130.754.083.199	133.063.083.199
TỔNG CỘNG	551.926.430.820	501.716.285.122

(*) 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 II năm 2022

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	39.107.085.491	42.075.977.370
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	21.846.554.291	31.236.406.170
Tiền cho thuê nhận trước	17.260.531.200	10.839.571.200
Dài hạn	8.441.393.682	14.267.606.057
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	-
Tiền cho thuê nhận trước	8.441.393.682	14.267.606.057
TỔNG CỘNG	47.548.479.173	56.343.583.427

(*) 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	621.616.368.553	619.214.366.290
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	528.927.749.721	535.394.042.879
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.707.395.000	3.900.540.421
Quỹ bảo trì chung cư	32.497.437.564	34.660.040.145
Ký cược, ký quỹ	15.484.498.164	15.297.944.868
Cổ tức và lãi vay phải trả	18.150.514.076	17.415.122.754
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.398.953.319	792.611.306
Khác	21.449.820.709	11.754.063.917
Dài hạn	202.634.710.845	301.984.214.034
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	144.500.000.000	244.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	58.134.710.845	57.484.214.034
TỔNG CỘNG	824.251.079.398	921.198.580.324

(*) 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 II năm 2022

26. VAY VÀ NỢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2021
Ngắn hạn	860.059.693.432	788.219.626.607
Vay cá nhân (TM số 26.1)	343.175.661.335	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)	179.434.382.246	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)	255.722.176.689	176.830.581.321
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 26.3)	72.000.000.000	80.000.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 26.4)	1.287.473.162	629.346.280
Dài hạn	941.011.597.937	777.851.644.675
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 26.2)	939.337.648.913	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)	1.673.949.024	836.875.923
TỔNG CỘNG	1.801.071.291.369	1.566.071.271.282

26.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		
Ngắn hạn					
Vay từ cá nhân	343.175.661.335	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023	7.50 - 11.00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc Kim Thành	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 01 năm 2023	4.50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	350.475.661.335				
Dài hạn					
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
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.140.000.000				
Vay dài hạn	-				

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

26.2 Vay từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 1	144.483.049.043	Tháng 08 năm 2022 đến tháng 06 năm 2023	5.25 - 7.60%	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
-------------	-----------------	---	--------------	----------------------	--

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam

Khoản vay 1	9.063.292.481	Tháng 07 năm 2022 đến tháng 03 năm 2023	6.00- 7.00%	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	25.888.040.722	Từ tháng 07 năm 2022 đến tháng 12 năm 2022	7.00 - 7.50	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m2 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	179.434.382.246
------------------	------------------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 1	180.000.000.000	Tháng 5 năm 2025	11.6%	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	300.000.000.000	Tháng 01 năm 2027	9.50	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 Tản Đà - Hàm Tử tại địa chỉ số 9 đường Tản Đà. phường 10. quận 5. Hồ Chí Minh

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

Khoản vay 1	66.776.213.262	Tháng 10 năm 2030	11.1%	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước; 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	496.398.996.958	Tháng 09 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 II 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 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 3	151.884.615.382	Từ tháng 04 năm 2024 đến tháng 10 năm 2024	11.60 - 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 1.195.059.825.602

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 255.722.176.689

Vay dài hạn 939.337.648.913

26.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 6 năm 2022 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2022	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	72.000.000.000	Ngày 22 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	11.5	Quyền sử dụng đất. tài sản hình thành trên đất thửa đất số 447. Phường Phú Thuận. Quận 7. TPHCM; quyền sử dụng đất. tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
-------------------------------------	----------------	---------------------------	----------------------	------	--

TỔNG CỘNG 72.000.000.000

Chi phí phát hành -

GIÁ TRỊ THUẬN 72.000.000.000

Dài hạn đến hạn trả 72.000.000.000
Dài hạn -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý II 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	573.999.990	11 tháng 3 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 2	577.555.531	14 tháng 5 năm 2024	8	Mua tài sản cố định
Khoản vay 3	<u>1.809.866.665</u>	10 tháng 3 năm 2025	8	Mua tài sản cố định
TỔNG CỘNG	<u>2.961.422.186</u>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	1.287.473.162			
Vay dài hạn	1.673.949.024			

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu						VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021							
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

B09a-DN/HN

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)		VND				
	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
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022							
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	-	-	-	-	120.649.625.726	2.830.492.574	123.480.118.300
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)
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí hoạt động của HDQT	-	-	-	-	(2.250.000.000)	-	(2.250.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2022	3.663.563.030.000	333.257.781.211	156.557.329.395	24.890.292.522	760.204.100.074	202.778.276.305	5.141.250.809.507

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành 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 30 tháng 6 năm 2022</i>	<i>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>
Vốn cổ phần		
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

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

B09a-DN/HN

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
Tổng doanh thu	100.329.744.766	1.148.615.216.251	495.745.649.095	1.204.562.544.542	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	40.497.312.393	677.707.432.445	314.364.703.132	692.780.849.070	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	20.464.002.838	11.295.062.420	43.735.136.812	23.640.937.922	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	27.795.053.902	25.154.798.774	53.016.425.222	50.432.308.656	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	5.338.820.703	429.126.200.399	74.991.525.350	429.126.200.399	
Doanh thu từ dịch vụ khác	6.234.554.930	5.331.722.213	9.637.858.579	8.582.248.495	
Trừ:	-	-	-	5.610.194.622	
Hàng bán bị trả lại	-	58.780.050	-	65.128.050	
Giảm giá hàng bán	-	-	-	-	
Doanh thu thuần	100.329.744.766	1.148.556.436.201	495.745.649.095	1.198.887.221.870	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	40.497.312.393	677.648.652.395	314.364.703.132	687.105.526.398	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	20.464.002.838	11.295.062.420	43.735.136.812	23.640.937.922	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	27.795.053.902	25.154.798.774	53.016.425.222	50.432.308.656	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	5.338.820.703	429.126.200.399	74.991.525.350	429.126.200.399	
Doanh thu từ dịch vụ khác	6.234.554.930	5.331.722.213	9.637.858.579	8.582.248.495	

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

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

28.	DOANH THU (tiếp theo)	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
28.2	<i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>					
	Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	4.546.749.177	85.473.229.366	58.552.305.813	140.535.883.557	
	Lãi được chia từ HĐHTKD	71.947.552.922	22.321.178.082	71.947.552.922	63.357.413.205	
	Lãi thanh lý các khoản đầu tư	129.869.857.768	3.250.324.571	153.292.997.000	3.250.324.571	
	Khác	-	-	-	-	
	TỔNG CỘNG	206.364.159.867	111.044.732.019	283.792.855.735	207.143.621.333	
29.	GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP					VND
	Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. bất động sản	32.549.756.696	498.677.920.913	230.863.342.450	512.537.762.119	
	Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	14.588.772.191	828.254.462	28.446.209.394	14.484.642.338	
	Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	10.400.182.049	10.543.118.378	20.794.468.857	21.083.678.814	
	Giá vốn dịch vụ xây dựng	5.338.820.703	429.126.200.399	74.991.525.350	429.126.200.399	
	Giá vốn dịch vụ khác	5.832.778.287	6.441.169.767	8.547.080.381	7.219.925.097	
	Hàng bán bị trả lại	-	-	-	(1.220.406.819)	
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(464.322.000)	-	(464.322.000)	-	
	TỔNG CỘNG	68.245.987.926	945.616.663.919	363.178.304.432	983.231.801.948	

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

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

B09a-DN/HN

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
Chi phí bán hàng	10.742.262.379	81.619.331.163	40.850.661.041	87.366.889.787	
Chi phí nhân viên	2.579.104.063	2.088.417.811	4.792.118.090	4.390.068.340	
Chi phí môi giới	5.329.722.578	75.710.188.846	31.505.998.144	76.055.274.080	
Chi phí bảo hành	366.603.160	234.601.516	372.603.160	671.819.740	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.466.832.578	3.586.122.990	4.179.941.647	6.249.727.627	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.748.843.321	17.117.557.136	48.592.372.417	36.334.447.624	
Chi phí lương nhân viên	7.933.182.499	5.618.495.282	15.867.823.704	10.899.912.432	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	356.806.507	161.432.017	502.554.550	397.286.006	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.575.174.581	1.502.665.871	3.327.306.935	2.944.019.872	
Thuế, phí và lệ phí	23.165.785	8.777.689	54.165.785	52.685.612	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.070.052.355	6.455.155.468	18.627.513.918	15.298.482.083	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.809	3.371.030.809	6.742.061.619	6.742.061.619	
Chi phí bằng tiền khác	1.419.430.785	-	3.470.945.906	-	
TỔNG CỘNG	34.491.105.700	98.736.888.299	89.321.835.157	123.701.337.411	

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	60.771.488.819	49.842.303.013	110.002.455.333	84.772.840.295	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	66.178.094.549	-	66.178.094.549	-	
Chiết khấu thanh toán sớm	3.648.710	2.392.745	218.585.165	2.392.745	
Chi phí tài chính khác	1.726.891.405	4.305.948.772	2.989.933.465	5.653.056.792	
TỔNG CỘNG	128.680.123.483	54.150.644.530	179.389.068.512	92.441.547.666	

Công ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý II 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
Thu nhập khác	45.866.858	23.701.314.831	535.200.538	24.339.207.850	
Lãi thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	20.000.000	-	20.000.000	50.000.000	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	-	452.498.374	391.948.218	1.023.917.449	
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	-	23.032.036.112	-	23.032.036.112	
Khác	25.866.858	216.780.345	123.252.320	233.254.289	
Chi phí khác	2.140.097.989	189.714.800	2.492.293.033	8.085.935.499	
Phạt vi phạm hành chính về thuế	7.000.000	-	231.266.751	20.661.342	
Phạt vi phạm hợp đồng	1.614.470.642	-	1.614.470.642	-	
Chi phí các dự án không thực hiện	-	-	-	7.849.765.540	
Khác	518.627.347	189.714.800	646.555.640	215.508.617	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	(2.094.231.131)	23.511.600.031	(1.957.092.495)	16.253.272.351	

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


33. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN


Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 30 tháng 6 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
TỔNG CỘNG		86.308.815.518	86.308.815.518

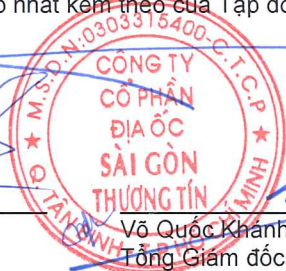
34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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 07 năm 2022