

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 57

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính theo đăng ký trong năm 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, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch	
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

TIỂU BAN KIỂM TOÁN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Tiểu ban Kiểm toán ("TBKT") trực thuộc Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thành Chương	Trưởng TBKT	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2020

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 7 năm 2020
	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Ông Vũ Quốc Thái	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2020
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 26 tháng 1 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thùy Vân
Ông Nguyễn Đăng Thanh

từ ngày 6 tháng 7 năm 2020
đến ngày 5 tháng 7 năm 2020

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng kèm theo. Báo cáo này đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

Số tham chiếu: 61466670/22016363

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Công ty") được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2815-2019-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.540.085.911.766	6.672.565.141.846
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	154.422.112.097	63.097.142.036
111	1. Tiền		94.056.993.147	53.752.003.698
112	2. Các khoản tương đương tiền		60.365.118.950	9.345.138.338
120	II. Đầu tư ngắn hạn		63.547.079.452	100.501.261.233
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	63.547.079.452	100.501.261.233
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.381.765.983.965	3.867.643.883.441
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	274.424.009.202	488.402.610.571
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	552.588.176.692	1.297.024.653.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	1.444.592.394.445	1.583.826.790.332
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.115.966.572.552	498.389.828.702
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(5.805.168.926)	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
141	1. Hàng tồn kho		1.923.486.457.582	2.640.349.322.103
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		16.864.278.670	973.533.033
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.864.175.620	973.533.033
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.000.103.050	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

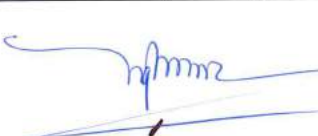
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.863.737.262.688	3.733.339.225.825
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		212.575.485.640	331.109.049.457
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		1.294.217.582	2.432.660.940
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	32	-	616.666.659
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	211.281.268.058	328.059.721.858
220	II. Tài sản cố định		103.749.522.463	103.433.254.020
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.545.909.794	3.743.794.301
222	Nguyên giá		13.624.292.975	14.086.959.880
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(11.078.383.181)	(10.343.165.579)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	101.203.612.669	99.689.459.719
228	Nguyên giá		108.793.720.731	105.646.210.014
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(7.590.108.062)	(5.956.750.295)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	555.474.350.782	479.895.988.066
231	1. Nguyên giá		593.213.668.744	495.261.733.773
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(37.739.317.962)	(15.365.745.707)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	1.097.415.000	1.166.136.600
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.097.415.000	1.166.136.600
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2.683.516.067.223	2.508.531.036.054
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		10.600.000.000	12.800.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		256.432.650.491	256.417.698.907
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(102.482.256.179)	(115.024.222.264)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		307.324.421.580	309.203.761.628
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	307.324.421.580	309.203.761.628
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.403.823.174.454	10.405.904.367.671

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.956.103.900.584	6.042.921.596.964
310	I. Nợ ngắn hạn		4.109.355.833.406	4.989.137.643.326
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	68.298.283.785	96.967.648.027
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	738.145.986.939	959.140.584.912
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	33.208.723.976	72.192.593.198
314	4. Phải trả người lao động		694.190.865	468.394.324
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	263.535.434.711	264.137.156.514
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	11.238.033.891	51.438.947.040
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.734.364.709.431	1.996.012.753.346
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.233.103.097.445	1.535.190.757.998
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		26.767.372.363	13.588.807.967
330	II. Nợ dài hạn		846.748.067.178	1.053.783.953.638
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	21	134.666.390.880	135.775.179.400
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	24.599.804.640	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	287.581.871.658	42.526.098.118
338	4. Vay dài hạn	24	399.900.000.000	875.482.676.120
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.447.719.273.870	4.362.982.770.707
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	4.447.719.273.870	4.362.982.770.707
411	1. Vốn cổ phần		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		333.257.781.211	333.257.781.211
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		140.690.363.892	130.291.352.099
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		24.890.292.522	24.890.292.522
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		285.317.806.245	482.316.594.875
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		175.680.669.924	274.336.359.009
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		109.637.136.321	207.980.235.866
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.403.823.174.454	10.405.904.367.671


Nguyễn Văn Thanh
Người lập


Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	680.156.342.820	840.934.043.389
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(5.519.883.332)	(16.224.655.151)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	674.636.459.488	824.709.388.238
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.032.003.656.373)	(469.078.914.898)
20	5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(357.367.196.885)	355.630.473.340
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	683.295.343.771	230.093.071.114
22	7. Chi phí tài chính	28	(203.815.475.607)	(153.620.875.998)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(200.492.626.184)	(134.968.073.199)
25	8. Chi phí bán hàng	29	(87.540.554.755)	(35.586.218.565)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(65.385.010.491)	(127.109.345.609)
30	10. (Lỗ) lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(30.812.893.967)	269.407.104.282
31	11. Thu nhập khác	30	106.696.267.766	12.534.519.637
32	12. Chi phí khác	30	(824.374.345)	(12.099.286.535)
40	13. Lợi nhuận khác	30	105.871.893.421	435.233.102
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		75.058.999.454	269.842.337.384
51	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hiện hành	31.1	34.578.136.867	(61.862.101.518)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		109.637.136.321	207.980.235.866



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		75.058.999.454	269.842.337.384
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	13,14,15	25.253.216.312	14.883.232.323
03	Hoàn nhập dự phòng		(6.736.797.159)	(16.299.681.605)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(678.116.332.575)	(168.517.991.710)
06	Chi phí đi vay	28	200.492.626.184	134.968.073.199
08	(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(384.048.287.784)	234.875.969.591
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		592.752.793.104	(311.425.911.522)
10	Giảm (tăng) giảm hàng tồn kho		714.667.001.980	(389.421.662.497)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(167.225.397.151)	182.647.259.940
12	Tăng chi phí trả trước		(8.011.302.539)	(56.895.259.955)
14	Tiền lãi vay đã trả		(199.524.944.717)	(99.660.452.218)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	-	(12.421.778.370)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(11.722.068.762)	(8.864.118.273)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		536.887.794.131	(461.165.953.304)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(98.883.263.330)	(18.141.062.794)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.984.601.022
23	Tiền chi cho vay		(1.008.599.200.000)	(1.039.897.832.482)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.188.451.523.779	907.357.397.279
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(654.943.685.084)	(12.030.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		639.760.228.804	324.391.744.137
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		264.712.819.713	67.866.727.559
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		330.498.423.882	355.531.574.721


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	24	1.668.865.008.712	2.400.534.657.663
34	Tiền trả nợ gốc vay	24	(2.444.926.256.664)	(2.325.813.664.618)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(109.204.034)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(776.061.247.952)	74.611.789.011
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		91.324.970.061	(31.022.589.572)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		63.097.142.036	94.119.731.608
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	154.422.112.097	63.097.142.036



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp và hai (2) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Thành phố Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	TPHCM	Đang trong quá trình giải thể	Sản xuất	52,00	52,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	99,89	99,89
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cước	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	92,20	92,20
Công ty TNHH Quản lý Dịch vụ Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín – CJ Cầu Tre	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	90,00	90,00
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có mười ba công ty con trực tiếp và hai công ty liên kết với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	TPHCM	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	(*)

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 169 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 222).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đến ngày 31 tháng 3 năm 2021.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

3.9 **Chi phí đi vay**

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

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

3.10 **Chi phí trả trước**

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

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

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

3.11 **Các khoản đầu tư**

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Đại dịch Covid-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính riêng này.

4.2 Mua và thanh lý cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu (“TNAC”) trong năm

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 24% vốn cổ phần của TNAC từ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công, bên liên quan, với giá chuyển nhượng là 286.195.680.000 VND.

Sau đó, vào ngày 30 tháng 12 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc thanh lý toàn bộ cổ phần sở hữu tại TNAC nói trên cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh An Việt với giá chuyển nhượng là 588.384.000.000 VND. Theo đó, số tiền lãi 302.188.320.000 VND từ việc thanh lý này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng (Thuyết minh số 26.2).

4.3 Chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Bất động sản TTC Land Long An (“TTC Land Long An”)

Vào ngày 9 tháng 3 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 98% vốn cổ phần của TTC Land Long An cho Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh, bên liên quan, với giá chuyển nhượng là 49.000.000.000 VND. Theo đó, TTC Land Long An không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	184.153.979	2.987.409
Tiền gửi ngân hàng	93.872.839.168	53.749.016.289
Các khoản tương đương tiền (*)	60.365.118.950	9.345.138.338
TỔNG CỘNG	154.422.112.097	63.097.142.036

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 4,8%/năm.

Các khoản tương đương tiền này đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Thuyết minh số 24.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số dư này thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại từ trên ba (3) tháng đến mười hai (12) tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất dao động từ 4,9%/năm đến 6,0%/năm.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có giá trị là 63.547.079.452 VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại này (Thuyết minh số 24.1).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên khác	243.020.171.745	164.806.152.367
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng	103.980.456.491	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.530.250.000	12.530.250.000
- Bà Huỳnh Kim Yến	11.092.076.730	11.092.076.730
- Bà Trần Châu Phương Yến	8.441.635.440	8.441.635.440
- Khác (*)	83.065.860.395	108.832.297.508
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	31.403.837.457	323.596.458.204
TỔNG CỘNG	274.424.009.202	488.402.610.571
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.142.815.714)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	273.281.193.488	488.402.610.571

(*) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản phải thu từ đợt thanh toán cuối cùng của các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở.

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	481.188.176.692	1.160.574.760.672
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	237.086.352.345
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	181.056.244.072	181.056.244.072
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Sản Xuất Gia Công và Bao Bì	26.720.793.000	26.720.793.000
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thương mại Thuận Việt	17.942.076.735	25.817.779.167
- Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu Tổng Hợp 1 Việt Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng (**)	-	522.000.000.000
- Bà Lê Thị Giàu	-	128.000.000.000
- Khác	18.113.277.174	29.893.592.088
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 32)	71.400.000.000	136.449.893.164
TỔNG CỘNG	552.588.176.692	1.297.024.653.836

(*) 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 90% tổng số lượng sản phẩm của dự án Charmington Iris, tọa lạc tại 76 Tôn Thất Thuyết, Phường 16, Quận 4, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(**) Theo thỏa thuận thanh lý Hợp đồng Nguyên tắc Đầu tư ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ khoản trả trước này (Thuyết minh số 10).

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32) (i)	1.288.592.394.445	1.381.641.790.332
Cho vay các bên khác (ii)	156.000.000.000	202.185.000.000
TỔNG CỘNG	<u>1.444.592.394.445</u>	<u>1.583.826.790.332</u>

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Hình thức
				đảm bảo
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	939.506.700.000	Từ ngày 20 tháng 9 năm 2021 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,5	5.400.000 cổ phần TNAC và 9.375.000 cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	104.420.000.000	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2021 đến ngày 3 tháng 12 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	88.500.000.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	6,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	86.100.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	12,5	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	35.540.000.000	Từ ngày 13 tháng 8 năm 2021 đến ngày 29 tháng 11 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	28.000.000.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2021 đến ngày 7 tháng 8 năm 2021	Từ 10,5 đến 12,0	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Từ 10,0 đến 10,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.288.592.394.445</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)

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

Bên vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	<u>156.000.000.000</u>	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Ngắn hạn	1.115.966.572.552	498.389.828.702
Phải thu từ nhận hoàn trả khoản trả trước (i)	568.000.000.000	-
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	301.408.789.238	185.014.585.180
Phải thu ủy thác đầu tư	71.990.509.000	73.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	31.430.109.651	30.607.245.671
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	17.665.354.150	17.702.194.890
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Đặt cọc	57.444.209.000	57.472.709.000
Phải thu theo thỏa thuận chuyển giao quyền chọn	-	97.264.200.000
Khác	59.640.427.846	27.951.211.294
Dài hạn	211.281.268.058	328.059.721.858
Phải thu HĐHTKD (iii)	158.781.847.398	275.547.794.198
Đặt cọc để thực hiện dự án (iv)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký quỹ	10.499.420.660	10.511.927.660
TỔNG CỘNG	1.327.247.840.610	826.449.550.560
Dự phòng phải thu khó đòi	(4.662.353.212)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	1.322.585.487.398	826.449.550.560
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	524.588.018.459	558.835.064.874
Phải thu các bên khác	797.997.468.939	267.614.485.686

- (i) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Công ty Cổ phần đầu tư Tấn Hưng ("Tấn Hưng") chịu trách nhiệm hoàn trả các khoản trả trước cho người bán phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đã ký với Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tấn Hưng Quận 8.
- (ii) 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, Công ty 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.
- (iii) Số dư này chủ yếu thể hiện khoản đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân để phát triển dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại Tổ 11, Ấp Suối Lớn, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Theo hợp đồng số 01/HĐHT/TTCL-THV ngày 17 tháng 8 năm 2020, Công ty sẽ nhận được phần lợi nhuận cố định trên số tiền thực góp. Vào ngày lập báo cáo tài chính này, dự án đang trong quá trình mở bán.
- (iv) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington La Pointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, TPHCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang	1.892.978.967.408	2.626.443.280.652
- Dự án Jamona City (*)	1.144.566.023.888	1.964.039.303.388
- Dự án Carillon 7 (*)	546.612.097.712	407.191.607.518
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	90.182.144.485	55.294.713.124
- Dự án Thanh Đa	59.592.613.130	35.331.091.935
- Dự án khu dân cư Phú Hữu Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe	10.013.243.812	9.281.286.495
- Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8	-	70.200.297.411
- Dự án Carillon 5	-	17.940.886.016
- Các dự án khác	20.236.240.460	45.387.490.844
Dịch vụ đang cung cấp dở dang	16.353.570.913	-
Hàng hóa Bất động sản	12.684.671.704	12.684.671.704
Khác	1.469.247.557	1.221.369.747
TỔNG CỘNG	<u>1.923.486.457.582</u>	<u>2.640.349.322.103</u>

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

Chi phí lãi vay vốn hóa

(*) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 76.449.926.144 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 89.594.050.471 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	10.864.175.620	973.533.033
Hoa hồng môi giới	9.558.800.007	-
Công cụ, dụng cụ	1.305.375.613	973.533.033
Dài hạn	307.324.421.580	309.203.761.628
Hoa hồng môi giới, nhà mẫu	303.663.171.600	304.062.454.568
Công cụ, dụng cụ	3.661.249.980	5.141.307.060
TỔNG CỘNG	<u>318.188.597.200</u>	<u>310.177.294.661</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	249.090.909	1.189.914.933	12.647.954.038	14.086.959.880
Xóa sổ	-	(11.272.727)	(451.394.178)	(462.666.905)
Số cuối năm	<u>249.090.909</u>	<u>1.178.642.206</u>	<u>12.196.559.860</u>	<u>13.624.292.975</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	1.023.943.943	6.691.696.438	7.715.640.381
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	(186.818.184)	(1.056.216.078)	(9.100.131.317)	(10.343.165.579)
Khấu hao trong năm	(41.515.152)	(55.323.660)	(1.101.045.695)	(1.197.884.507)
Xóa sổ	-	11.272.727	451.394.178	462.666.905
Số cuối năm	<u>(228.333.336)</u>	<u>(1.100.267.011)</u>	<u>(9.749.782.834)</u>	<u>(11.078.383.181)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>62.272.725</u>	<u>133.698.855</u>	<u>3.547.822.721</u>	<u>3.743.794.301</u>
Số cuối năm	<u>20.757.573</u>	<u>78.375.195</u>	<u>2.446.777.026</u>	<u>2.545.909.794</u>

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND			
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Trang web</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	90.175.781.818	12.924.618.196	2.545.810.000	105.646.210.014
Mua trong năm	-	1.814.851.500	1.381.061.000	3.195.912.500
Xóa sổ	-	(48.401.783)	-	(48.401.783)
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>14.691.067.913</u>	<u>3.926.871.000</u>	<u>108.793.720.731</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	3.554.528.880	-	3.554.528.880
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số đầu năm	-	(4.504.672.735)	(1.452.077.560)	(5.956.750.295)
Hao mòn trong năm	-	(1.460.290.824)	(221.468.726)	(1.681.759.550)
Xóa sổ	-	48.401.783	-	48.401.783
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(5.916.561.776)</u>	<u>(1.673.546.286)</u>	<u>(7.590.108.062)</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>8.419.945.461</u>	<u>1.093.732.440</u>	<u>99.689.459.719</u>
Số cuối năm	<u>90.175.781.818</u>	<u>8.774.506.137</u>	<u>2.253.324.714</u>	<u>101.203.612.669</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 24)</i>	90.175.781.818	-	-	90.175.781.818

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	495.261.733.773
Mua trong năm	95.704.384.089
Kết chuyển từ hàng tồn kho	2.247.550.882
Số cuối năm	<u>593.213.668.744</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	(15.365.745.707)
Khấu hao trong năm	(22.373.572.255)
Số cuối năm	<u>(37.739.317.962)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>479.895.988.066</u>
Số cuối năm	<u>555.474.350.782</u>

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	78.274.222.470	43.478.588.322
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	30.821.017.002	9.511.282.854

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 33.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2020. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế và giá thị trường của tài sản, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	737.415.000	-
Phần mềm bán hàng CRM	<u>360.000.000</u>	<u>1.166.136.600</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.097.415.000</u>	<u>1.166.136.600</u>

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	2.518.965.672.911	2.354.337.559.411
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	10.600.000.000	12.800.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	<u>256.432.650.491</u>	<u>256.417.698.907</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.785.998.323.402</u>	<u>2.623.555.258.318</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(102.482.256.179)</u>	<u>(115.024.222.264)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>2.683.516.067.223</u>	<u>2.508.531.036.054</u>

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.1 Đầu tư vào các công ty con

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

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Tình trạng sở hữu	Số cuối năm		Số đầu năm			
			Giá gốc (VND)	%	Giá gốc (VND)	%		
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	703.011.300.000	100	(19.027.423.595)	100	537.079.300.000	(18.751.278.658)
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	608.400.000.000	90	(28.102.981.787)	90	608.400.000.000	(28.103.673.632)
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	444.000.000.000	74	-	74	444.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	293.940.224.000	92,20	-	92,20	293.940.224.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	234.112.145.583	99,89	(48.955.476.473)	94,9	219.163.852.083	(61.973.252.578)
Công ty Cổ phần Mai Lan	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	145.937.003.328	90,17	-	90,07	145.869.243.328	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	70.000.000.000	100	-	100	70.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	13.235.000.000	61	(97.889.602)	61	10.230.000.000	(16.738.678)
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	5.000.000.000	50	(2.061.181.779)	50	5.000.000.000	(2.074.680.256)
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	1.300.000.000	100	-	100	1.300.000.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Phú Quốc	Kinh doanh bất động sản	Đang hoạt động	30.000.000	100	(30.000.000)	100	30.000.000	(26.367.357)
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín (*)	Kinh doanh bất động sản	Đang trong quá trình giải thể	-	52	-	52	18.104.940.000	(3.252.061.935)
Công ty TNHH MTV Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Cung cấp dịch vụ	Đang hoạt động	-	-	-	98	1.220.000.000	(20.104.581)
TỔNG CỘNG			2.518.965.672.911		(98.274.953.236)		2.354.337.559.411	(114.218.157.675)

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

(*) Theo Biên bản cân trừ công nợ số 05/2020/BBCT, vào ngày 18 tháng 10 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc cân trừ khoản hoàn trả vốn góp vào Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín. Theo đó, lỗ từ nghiệp vụ này là 5.355.240.000 VND đã được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

17.2 Đầu tư vào công ty liên kết

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành ("Kim Thành") (i)	48	9.600.000.000	-	59	11.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG (ii)	50	1.000.000.000	(808.357.704)	50	1.000.000.000	(806.064.589)
TỔNG CỘNG		10.600.000.000	(808.357.704)		12.800.000.000	(806.064.589)

(i) Vào ngày 9 tháng 11 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 11% vốn cổ phần của Kim Thành cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nguyễn Kim. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Kim Thành giảm từ 59% xuống còn 48%.

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

17.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Thành Thành Công	11,91	238.186.700.000	-	19,05	238.186.700.000	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	4,00	18.230.998.907	(3.398.945.239)	4,00	18.230.998.907	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hùng Anh	0,62	14.951.584	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		256.432.650.491	(3.398.945.239)		256.417.698.907	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	51.467.540.393	75.166.899.083
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	15.541.752.551	11.062.190.199
- Khác	35.925.787.842	64.104.708.884
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	16.830.743.392	21.800.748.944
TỔNG CỘNG	68.298.283.785	96.967.648.027

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác	649.512.537.142	869.974.549.915
- Công ty TNHH Lotte Land (i)	358.512.000.000	-
- Khác (ii)	291.000.537.142	869.974.549.915
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	88.633.449.797	89.166.034.997
TỔNG CỘNG	738.145.986.939	959.140.584.912

- (i) Số dư này thể hiện khoản trả trước để mua 55% quyền sở hữu trong Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hùng Anh Năm quan đến hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần ngày 1 tháng 6 năm 2020. Khoản trả trước này được đảm bảo bởi một số cổ phiếu nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- (ii) Số dư này chủ yếu thể hiện các khoản nhận tạm ứng theo tiến độ hợp đồng từ khách hàng mua nhà và căn hộ thuộc các dự án đang được thi công xây dựng của Công ty. Công ty sẽ bàn giao nhà và căn hộ cho khách hàng sau khi hoàn thành xây dựng và ghi nhận doanh thu tương ứng.

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.270.087.868	(34.578.136.867)	-	31.691.951.001
Thuế giá trị gia tăng	3.791.572.337	41.147.895.912	(44.939.468.249)	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.130.932.993	10.428.387.339	(11.042.547.357)	1.516.772.975
TỔNG CỘNG	72.192.593.198	16.998.146.384	(55.982.015.606)	33.208.723.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	263.535.434.711	264.137.156.514
Chi phí xây dựng dự án	227.742.828.860	197.009.309.229
Chi phí lãi vay	27.760.192.072	59.450.806.836
Khác	8.032.413.779	7.677.040.449
Dài hạn	134.666.390.880	135.775.179.400
Chi phí thuê đất thuộc và chia lợi nhuận cố định (*)	134.666.390.880	135.775.179.400
TỔNG CỘNG	398.201.825.591	399.912.335.914

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.734.364.709.431	1.996.012.753.346
Tiền đặt cọc từ cá nhân để mua căn hộ	1.618.693.932.636	1.604.865.789.647
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	52.454.374.452	335.352.874.452
Quỹ bảo trì chung cư	26.729.072.180	24.962.969.328
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14.801.398.165	19.266.235.020
Cổ tức, lãi vay phải trả	14.650.387.023	8.725.427.086
Khác	7.035.544.975	2.839.457.813
Dài hạn	287.581.871.658	42.526.098.118
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	43.081.871.658	42.526.098.118
TỔNG CỘNG	2.021.946.581.089	2.038.538.851.464
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên khác</i>	<i>1.697.710.629.820</i>	<i>1.699.549.311.356</i>
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>324.235.951.269</i>	<i>338.989.540.108</i>

(*) Khoản này thể hiện khoản đầu tư nhận từ Công ty CP Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh ("Đặng Huỳnh"), bên liên quan trong năm để đầu tư và kinh doanh 11 lô đất thuộc sở hữu của Công ty. Theo HĐHTKD, Công ty phải đảm bảo lợi nhuận cố định cho Đặng Huỳnh 18,0%/năm kể từ ngày Đặng Huỳnh góp đủ vốn như cam kết.

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Đã trả trong năm	Cần trừ	Phân loại lại	Số cuối năm
Ngắn hạn	1.535.190.757.998	1.358.865.008.712	(2.287.926.256.664)	(56.195.315.147)	683.168.902.546	1.233.103.097.445
Vay cá nhân và tổ chức (Thuyết minh số 24.4)	877.295.884.072	964.762.359.521	(1.460.684.454.482)	(56.195.315.147)	52.973.012.135	378.151.486.099
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.1)	347.608.873.927	394.102.649.191	(516.955.802.183)	-	-	224.755.720.935
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.3)	279.000.000.000	-	(279.000.000.000)	-	570.095.890.411	570.095.890.411
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24.2)	31.285.999.999	-	(31.285.999.999)	-	60.100.000.000	60.100.000.000
Dài hạn	875.482.676.120	311.613.214.291	(157.000.000.000)	-	(630.195.890.411)	399.900.000.000
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 24.3)	850.095.890.411	-	(100.000.000.000)	-	(570.095.890.411)	180.000.000.000
Vay dài hạn ngân hàng (Thuyết minh số 24.2)	27.000.000.000	310.000.000.000	(57.000.000.000)	-	(60.100.000.000)	219.900.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu (Thuyết minh số 24.3)	(1.613.214.291)	1.613.214.291	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	2.410.673.434.118	1.670.478.223.003	(2.444.926.256.664)	(56.195.315.147)	52.973.012.135	1.633.003.097.445

Trong đó

Vay từ bên khác	1.605.085.127.406
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 32)	27.917.970.039

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Mục đích</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam					
Khoản vay 1	81.500.000.000	Từ tháng 4 năm 2021 đến tháng 5 năm 2021	8,35	Tài trợ dự án Carillon 7	Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn; quyền sử dụng đất tại số 22A-24 Đường Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TPHCM; 29.858.200 cổ phiếu Công ty Cổ phần Bao bì - Kho Bãi Bình Tây nắm giữ bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đông Sài Gòn
Khoản vay 2	19.841.977.108	Từ tháng 9 năm 2021 đến tháng 10 năm 2021	8,20	Bổ sung vốn lưu động	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh 5					
Khoản vay 1	98.000.000.000	Tháng 4 năm 2021	9,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Tấn Hưng tọa lạc tại Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TPHCM
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam					
Khoản vay 1	25.413.743.827	Từ tháng 2 năm 2021 đến tháng 6 năm 2021	7,50 đến 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và nhà kho kết hợp nhà xưởng trên đất của Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh tọa lạc tại Xã Tân Kim, Huyện Cần Giuộc, Tỉnh Long An
TỔNG CỘNG	224.755.720.935				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-------------	-----------------	--------------	----------------	----------	-------------------

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

Khoản vay 1	270.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	11,60	Tài trợ dự án Carillon 7	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
-------------	-----------------	--	-------	--------------------------	---

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

Khoản vay 1	10.000.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2030	11,30	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 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
-------------	----------------	--	-------	-----------------------------------	---

TỔNG CỘNG 280.000.000.000

Trong đó:
 Vay dài hạn đến hạn trả 60.100.000.000
 Vay dài hạn 219.900.000.000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2020 and for the year then ended

24. LOANS (continued)

24.3 Long-term bonds

Details of long-term bonds are as follows:

Arrangement organization	Ending balance	Term	Interest rate % p.a.	Purpose	Description of collateral
VND					
Vietnam Technology and Commercial Joint Stock Bank					
Bond 1	470,095,890,411	19 December 2021	8.85	To finance Hung Dien - Tan Hung District 8 project	Land use rights and other assets attached to the land at Hung Dien - Tan Hung District 8 project owned by Tan Hung Investment Joint Stock Company
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank					
Bond 1	100,000,000,000	4 July 2022	11.70	To finance project	54,530,000 shares issued by Tin Nghia Corporation held by Thanh Thanh Cong Investment Joint Stock Company; rights and assets arising from the ownership of houses at No. 7 Tan Da, Ward 10, District 5, HCMC and No. 740 Ham Tu, Ward 10, District 5, HCMC
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank					
Bond 1	80,000,000,000	22 November 2022	11.50	To finance Jamona City Project	Land use rights, properties formed on the land plot No. 447, Phu Thuan Ward, District 7, HCMC
Bond 2	100,000,000,000	7 December 2021	10.60	To finance working capital	Land use rights, properties formed on land and property rights at Lot K - Low-rise apartment building in Residential Area of Jamona City project
TOTAL	750,095,890,411				
<i>In which:</i>					
Current portion	570,095,890,411				
Non-current portion	180,000,000,000				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.4 Vay cá nhân và tổ chức

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

<i>Bên cho vay</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Số đầu năm VND</i>
Các cá nhân	1,00 -12,00	347.103.486.099	420.920.064.072
Công ty Cổ phần Kho bãi Bao Bì Bình Tây	10,50	21.818.000.000	23.552.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	10,00	7.300.000.000	9.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	6,50	900.000.000	54.500.000.000
Công ty TNHH MTV Tư Vấn Sài Gòn Thương Tín	10,50	600.000.000	-
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	10,50	430.000.000	460.000.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc		-	169.433.120.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu		-	59.750.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thành Tạo		-	38.431.000.000
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Thành Thành Công		-	30.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Việt		-	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Chè Ngọc Bảo		-	16.000.000.000
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín		-	12.749.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Cụm Công Nghiệp Tân Hội		-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Du Lịch Thành Thành Công		-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh		-	4.000.000.000
TỔNG CỘNG		378.151.486.099	877.295.884.072

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							VND
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.261.184.101	(11.890.000)	24.890.292.522	126.150.474.390	286.758.992.136	4.163.275.803.149
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	4.140.877.709	(4.140.877.709)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(8.281.755.418)	(8.281.755.418)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	207.980.235.866	207.980.235.866
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	(3.402.890)	11.890.000	-	-	-	8.487.110
Số cuối năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Năm nay							
Số đầu năm	3.392.226.750.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	130.291.352.099	482.316.594.875	4.362.982.770.707
Phát hành cổ phiếu (*)	271.336.280.000	-	-	-	-	(271.336.280.000)	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	109.637.136.321	109.637.136.321
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	10.399.011.793	(10.399.011.793)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(20.798.023.586)	110.224.565.371
Giảm khác	-	-	-	-	-	(4.102.609.572)	(4.102.609.572)
Số cuối năm	3.663.563.030.000	333.257.781.211	-	24.890.292.522	140.690.363.892	285.317.806.245	4.447.719.273.870

(*) Vào ngày 7 tháng 2 năm 2020, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 27.133.628 cổ phiếu phổ thông để trả cổ tức năm 2018 với giá trị là 271.336.280.000 VND theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 05/2019/NQ-DHĐCĐ ngày 23 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 40/2019/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 10 năm 2019.

Vào ngày 5 tháng 5 năm 2020, Công ty đã nhận được GCNĐKKD điều chỉnh lần thứ 33 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty lên 3.663.563.030.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	3.392.226.750.000	3.392.226.750.000
Tăng trong năm	<u>271.336.280.000</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.392.226.750.000</u>
Cổ tức công bố	271.336.280.000	-
Cổ tức đã trả bằng phát hành cổ phiếu	271.336.280.000	-

25.3 Cổ phiếu phổ thông

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu được phép phát hành	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	366.356.303	339.222.675

26. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	490.493.755.412	442.489.504.272
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	93.600.762.905	62.622.524.784
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	79.882.543.571	310.788.581.858
Doanh thu khác	<u>16.179.280.932</u>	<u>25.033.432.475</u>
TỔNG CỘNG	680.156.342.820	840.934.043.389
Giảm giá hàng bán	<u>(5.519.883.332)</u>	<u>(16.224.655.151)</u>
DOANH THU THUẦN	<u>674.636.459.488</u>	<u>824.709.388.238</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với bên khác</i>	617.569.720.970	494.395.617.711
<i>Doanh thu với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	57.066.738.518	330.313.770.527

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ hoạt động đầu tư	302.188.320.000	58.618.767.863
Thu nhập tài chính từ thanh lý HĐHTĐT (*)	143.612.273.964	-
Thu nhập từ lãi cho vay	138.603.896.534	160.549.433.722
Cổ tức nhận được	84.715.552.500	1.500.000.000
Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng	7.710.656.937	9.424.869.529
Thu nhập lãi từ HĐHTKD	6.464.643.836	-
TỔNG CỘNG	<u>683.295.343.771</u>	<u>230.093.071.114</u>

(*) Theo Thỏa thuận thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư ("HĐHTĐT") ngày 9 tháng 11 năm 2020 về việc thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư, Tấn Hưng chịu trách nhiệm hoàn trả các chi phí phát sinh liên quan đến Dự án Hưng Điền – Tân Hưng Quận 8. Đồng thời, Tấn Hưng cũng sẽ trả thêm chi phí bồi thường liên quan đến việc thanh lý hợp đồng là 100.000.000.000 VND (Thuyết minh số 30)

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	899.644.149.187	363.374.042.438
Giá vốn dịch vụ cho thuê	36.205.880.010	32.708.815.434
Giá vốn dịch vụ bất động sản	46.102.184.902	56.312.589.631
Giá vốn khác	50.051.442.274	16.683.467.395
TỔNG CỘNG	<u>1.032.003.656.373</u>	<u>469.078.914.898</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	200.492.626.184	134.968.073.199
Chi phí phát hành trái phiếu	1.613.214.291	5.201.472.018
Khác	14.251.601.217	24.049.252.386
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(12.541.966.085)	(10.597.921.605)
TỔNG CỘNG	<u>203.815.475.607</u>	<u>153.620.875.998</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	87.540.554.755	35.586.218.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	52.176.228.227	13.267.519.989
Chi phí hoa hồng môi giới	17.568.244.209	6.515.999.360
Chi phí nhân viên	9.309.519.087	11.020.190.561
Chi phí khác	8.486.563.232	4.782.508.655
Chi phí quản lý doanh nghiệp	65.385.010.491	127.109.345.609
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.118.906.381	35.964.106.976
Chi phí nhân viên	17.604.850.656	71.108.295.462
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.698.926.297	2.411.587.173
Chi phí thiết bị văn phòng	994.830.198	2.376.698.205
Chi phí khác	16.967.496.959	15.248.657.793
TỔNG CỘNG	152.925.565.246	162.695.564.174

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	106.696.267.766	12.534.519.637
Thu nhập từ thanh lý HĐHTĐT với Tấn Hưng (Thuyết minh số 26.2)	100.000.000.000	-
Thu nhập từ tiền bồi thường	1.369.399.476	6.923.078.119
Khác	5.326.868.290	5.611.441.518
Chi phí khác	824.374.345	12.099.286.535
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	7.137.940	4.795.997.600
Chi phí phạt thuế	-	2.461.471.352
Lỗi từ thanh lý tài sản	-	1.456.311.541
Khác	817.236.405	3.385.506.042
LỢI NHUẬN KHÁC	105.871.893.421	435.233.102

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	66.609.163.648
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	<u>(34.578.136.867)</u>	<u>(4.747.062.130)</u>
TỔNG CỘNG	<u>(34.578.136.867)</u>	<u>61.862.101.518</u>

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>75.058.999.454</u>	<u>269.842.337.384</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	15.011.799.891	53.968.467.477
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ	1.102.935.989	12.940.696.171
Lỗ thuế chuyển sang năm sau	828.374.620	-
Thu nhập từ cổ tức	(16.943.110.500)	(300.000.000)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thừa trong những năm trước	-	(4.747.062.130)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định số 68/2020/NĐ-CP (*)	<u>(34.578.136.867)</u>	<u>-</u>
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN	<u>(34.578.136.867)</u>	<u>61.862.101.518</u>

(*) Theo hướng dẫn của Nghị định số 68/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 6 năm 2020 sửa đổi Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2017 do Chính phủ ban hành về quy định mức tỷ lệ lãi vay được khấu trừ áp dụng từ năm tính thuế 2019, Công ty đã ghi nhận điều chỉnh giảm chi phí TNDN trong năm hiện hành với tổng giá trị là 34.578.136.867 VND.

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.252.507.084	42.202.598.016
		Doanh thu cho thuê văn phòng	279.167.217	1.084.052.243
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	176.644.873.690
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Mua dịch vụ	28.571.591.699	33.433.596.198
		Doanh thu cho thuê văn phòng	2.329.395.417	8.523.700.537
		Hoàn trả ký quỹ dự án	1.000.000.000	-
		Vay	-	3.000.000.000
		Cổ tức được nhận	-	1.500.000.000
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Trả gốc vay	-	2.040.000.000
		Góp vốn	-	600.000.000
		Thu nhập cho thuê văn phòng	-	226.470.363
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	165.932.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	137.915.000.000	-
		Cho vay	4.455.000.000	51.575.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	3.001.273.973	13.177.925.750
		Cung cấp dịch vụ tư vấn	112.577.499	4.622.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Trả gốc vay	61.200.000.000	17.500.000.000
		Vay	7.600.000.000	72.000.000.000
		Thu nhập cho thuê văn phòng	1.362.142.566	8.567.878.336
		Chi phí lãi vay	663.416.439	2.357.408.219
		Thanh lý đầu tư	-	34.635.512.000
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Quốc	Công ty con	Trả gốc vay	250.683.120.000	134.416.880.000
		Cổ tức	81.916.191.000	-
		Vay	41.250.000.000	177.350.000.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	8.406.399.159	18.639.682.363
		Bán hàng hóa dịch vụ	1.847.451.167	3.465.447.478
		Chi phí lãi vay	318.302.695	11.596.966.956

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Trả gốc vay	282.898.500.000	-
		Cung cấp dịch vụ	-	3.268.299.625
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Mua hàng hóa	4.178.403.023	-
		Góp vốn	3.005.000.000	10.230.000.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Thu nhập cho thuê văn phòng	2.799.361.500	-
		Cổ tức	162.142.566	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Trả gốc vay	44.000.000.000	20.000.000.000
		Vay	14.000.000.000	50.000.000.000
		Chi phí lãi vay	1.070.268.491	1.933.890.409
		Bán dịch vụ	1.017.879.675	100.491.948.960
		Mua dịch vụ	-	16.392.606.013
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Chi phí lãi vay	417.008.217	950.000.004
Công ty Cổ phần May Tiên Phát	Công ty liên kết	Thu hồi gốc vay	1.019.782.500.000	883.746.000.000
		Cho vay	919.824.200.000	1.045.905.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	95.951.837.466	104.192.346.311
		Mua hàng hóa, dịch vụ	4.270.976.400	7.812.134.432
		Thu nhập cho thuê văn phòng	2.920.180.266	5.516.075.400
		Cung cấp dịch vụ môi giới	894.290.849	51.342.933.731
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Cho vay	97.846.544.820	9.228.000.000
		Thu hồi gốc vay	26.074.544.820	-
		Chi phí lãi vay	1.645.257.345	-
		Thu nhập lãi cho vay	979.532.055	1.202.157.942
		Cung cấp dịch vụ	-	6.297.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	9.071.568.499	8.570.000.004

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Đầu tư khác	Vay	-	179.391.778
		Chi phí lãi vay	-	800.000.000
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Hoàn ứng	1.155.282.686	761.474.106
		Ứng trước	228.052.790	1.288.148.769
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Vay	82.500.000.000	-
		Trả gốc vay	82.500.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	40.000.000.000	16.810.582.387
		Mua hàng hóa, dịch vụ	8.126.478.265	13.689.386.900
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	2.459.048.777	3.089.311.746
		Vay	600.000.000	-
		Mua dịch vụ	-	2.927.937.954
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	12.824.641.641	7.048.826.180
		Thu nhập lãi cho vay	5.773.356.163	10.614.904.110
		Vay	800.000.000	-
		Trả gốc vay	800.000.000	-
		Chi phí lãi vay	8.197.260	-
		Ứng trước tiền thuê	-	57.350.000.000
		Cho vay	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	212.000.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	100.663.095.887	8.000.000.000
		Thu nhập lãi cho vay	8.094.011.018	1.748.909.296
		Bán dịch vụ	-	461.559.484
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua dịch vụ	40.639.965.539	1.924.414.883
		Vay	5.000.000.000	5.000.000.000
		Trả gốc vay	5.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	120.000.000	276.164.382
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập từ tiền phạt lãi chậm nộp	263.704.675	2.184.471.465
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Công ty trong cùng Tập đoàn	Trả gốc vay	59.750.000.000	20.000.000.000
		Chi phí lãi vay	3.749.255.137	3.558.676.973
		Cho vay	-	79.764.200.000
		Vay	-	79.750.000.000
		Chi phí lãi vay trả chậm	-	4.448.254.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Long An	Công ty con đến ngày 9 tháng 3 năm 2020	Thanh lý đầu tư	49.000.000.000	-
		Đầu tư	47.780.000.000	1.170.000.000
		Vay	40.000.000.000	-
		Trả gốc vay	40.000.000.000	-
		Cung cấp dịch vụ	6.793.429.027	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Kho bãi Bình Tây	Bên liên quan	Chi phí lãi vay	2.617.534.932	1.697.608.933
		Vay	-	41.178.405.846
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
		Cho vay	12.350.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	12.350.000.000	-
		Vay	2.000.000.000	5.000.000.000
		Chi phí lãi vay	146.438.356	236.876.713
		Mua dịch vụ	-	35.103.963.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	3.894.292.053	3.592.295.338
		Cho vay	3.355.000.000	4.085.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	668.528.939	666.702.358
		Mua hàng hóa, dịch vụ	-	34.777.555.203
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	12.357.095.934
		Thu nhập cho thuê văn phòng	-	124.171.498
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Mua hàng hóa	55.704.384.089	-
		Bán dịch vụ	297.765.714	-
		Thanh lý khoản đầu tư	-	270.000.000.000
		Vay	-	80.000.000.000
		Ứng trước từ khách hàng	-	61.500.000.000
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay	8.750.000.000	4.750.000.000
		Chi phí lãi vay	437.106.166	770.334.932
		Vay	-	13.500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Bùi Tiến Thăng	Phó Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	9.175.508.500	7.725.000.000
		Vay	1.939.124.801	13.400.000.000
		Chi phí lãi vay	472.448.882	469.821.199
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Trả gốc vay	3.111.729.812	280.000.000
		Vay	1.000.000.000	2.391.729.812
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	18.354.000.000	2.000.000.000
		Tạm ứng	5.143.527.319	400.000.000
		Trả gốc vay	1.855.154.762	2.000.000.000
		Chi phí lãi vay	789.163.902	876.712
		Hoàn ứng	493.527.319	50.000.000
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Trả gốc vay	2.000.000.000	1.000.000.000
		Chi phí lãi vay	141.952.054	171.150.684
		Vay	-	4.000.000.000
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Hoàn ứng	1.393.264.693	-
		Tạm ứng	860.000.000	-
		Thu hộ	-	14.145.765.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Hoàn ứng	23.713.818.118	21.958.432.960
		Tạm ứng	17.188.122.632	12.216.300.000
		Mua hàng hóa	15.701.509.171	-
		Bán dịch vụ	1.945.813.636	-
		Trả gốc vay	708.838.067	25.727.013.588
		Thu hồi nợ gốc	616.666.659	200.000.004
		Chi phí lãi vay	246.192.285	748.438.499
		Vay	-	21.132.553.558
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng	21.625.907.595	6.341.007.372
		Trả gốc vay	11.716.565.206	70.161.702.794
		Hoàn ứng	8.379.733.998	258.655.800
		Chi phí lãi vay	10.494.247	4.701.652.571
		Vay	-	81.878.268.000
		Bán dịch vụ	-	9.557.452.228

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu và phải trả các bên liên quan như sau:

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	18.622.758.137	53.387.285.037
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	10.233.197.451	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	1.205.544.303	1.205.544.303
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	625.205.481	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Công ty liên kết	Bán hàng hóa và dịch vụ	186.471.137	6.926.700.000
Công ty Cổ phần Mai Lan	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	178.356.822	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	126.510.549	291.510.549
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	123.835.249	5.084.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	89.958.328	-
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Bán hàng hóa và dịch vụ	12.000.000	12.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	208.500.000.000
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	38.569.109.065
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	2.068.072.928
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	592.639.108
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	537.921.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	421.476.214
			31.403.837.457	323.596.458.204

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	71.400.000.000	71.400.000.000	
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	61.500.000.000	
Cty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	3.164.893.164	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	385.000.000	
			71.400.000.000	136.449.893.164	
Phải thu khác ngắn hạn					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu nhập lãi cho vay	184.805.179.756	88.853.342.290	
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	147.283.252.584	2.526.145.679	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc Thu nhập lãi cho vay	57.350.000.000 16.709.760.273	57.350.000.000 10.936.404.110	
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	27.649.646.183	533.264.693	
Công ty Cổ phần Bất động sản 66	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	22.989.318.503	13.917.750.004	
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất	19.328.525.169	-	
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Tạm ứng cho công tác đền bù đất Khác	16.339.627.171 213.244.526	6.738.940.012 -	
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí hoa hồng môi giới	9.877.967.177	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	9.732.649.890	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	
Phải thu khác ngắn hạn (tiếp theo)					
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	5.000.000.000	350.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thu nhập lãi cho vay	2.915.416.044	2.712.301.369	
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập cho vay	1.856.698.313	1.188.169.374	
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Thu hộ	1.031.757.132	43.983.257	
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Góp vốn	630.000.000	21.267.606.169	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Thu nhập từ cho vay	602.671.233	1.294.207.942	
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Thu nhập lãi cho vay	179.190.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Khác	61.397.275	97.325.597.275	
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Công ty liên kết	Khác	20.000.000	20.000.000	
Ông Đặng Hồng Anh	Cổ đông lớn	Khác	11.717.230	-	
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hai Thành	Bên liên quan	Khác	-	253.765.946.800	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thuận Thiên	Bên liên quan	Khác	-	11.405.900	
			524.588.018.459	558.835.064.874	
Phải trả người bán ngắn hạn					
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Phí quản lý	4.006.984.802	5.091.398.260	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Phí thi công	4.596.243.325	-	
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Thuê văn phòng	3.092.845.991	5.006.835.346	
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phí môi giới	1.898.186.400	2.133.482.617	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả người bán ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Phí thi công	1.561.722.673	1.726.722.673
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Thuê mặt bằng	803.500.500	241.050.150
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí quản lý	434.088.701	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Công ty trong cùng Tập đoàn	Công tác phí	422.171.000	392.384.358
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Khác	15.000.000	15.000.000
Công ty cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thuê mặt bằng	-	2.349.037.020
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Thuê mặt bằng	-	2.147.602.261
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Phí quản lý	-	2.105.019.841
Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	536.378.368
Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Kiến Trúc và Xây Dựng Hải Thành	Bên liên quan	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	48.902.050
Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Bến Tre	Bên liên quan	Mua hàng hóa	-	6.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Công tác phí	-	936.000
			16.830.743.392	21.800.748.944
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	88.633.449.797	88.633.449.797
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	400.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Bán hàng hóa và dịch vụ	-	132.585.200
			88.633.449.797	89.166.034.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>				
Bà Huỳnh Thảo Linh	Bên liên quan	Thu hộ	34.145.765.000	14.145.765.000
Công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng	Công ty con	Ứng trước để mua sản phẩm	17.101.500.000	300.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Thu hộ	13.789.678.034	17.386.797.674
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTC Land Hưng Điền	Công ty con	Thu hộ	5.221.000.000	-
Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua căn hộ	2.870.049.285	-
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	2.138.379.147	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	Bên liên quan	Khác	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Đặt cọc mua căn hộ	1.038.843.225	1.038.843.225
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	734.542.465	-
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc	Công ty con	Khác	402.587.399	171.535.153
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Lãi vay phải trả	151.875.207	124.219.314
Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	Cổ đông lớn	Khác	87.739.726	-
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	32.621.918	-
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Khác	21.369.863	-
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Thu hộ	-	100.000.000
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Khác	-	20.379.742

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác ngắn hạn (tiếp theo)				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Khác	-	2.000.000
			79.735.951.269	337.989.540.108

Phải trả khác dài hạn

Công ty Cổ phần Khai thác và Quản lý Khu Công nghiệp Đặng Huỳnh	Bên liên quan	Hợp tác kinh doanh	244.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín	Công ty con	Khác	-	1.000.000.000
			244.500.000.000	1.000.000.000

Phải thu về cho vay ngắn hạn

Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Công ty liên kết	Cho vay	939.506.700.000	1.039.465.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	Bên liên quan	Cho vay	104.420.000.000	85.700.000.000
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	88.500.000.000	88.500.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Bên liên quan	Cho vay	86.100.000.000	14.328.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Sơn Nhất	Bên liên quan	Cho vay	35.540.000.000	-
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	Công ty trong cùng Tập đoàn	Cho vay	28.000.000.000	13.663.095.887
Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát	Bên liên quan	Cho vay	6.525.694.445	6.525.694.445
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm	Công ty con	Cho vay	-	133.460.000.000
			1.288.592.394.445	1.381.641.790.332

Phải thu về cho vay dài hạn

Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Cho vay	-	616.666.659
--------------------	---------------	---------	---	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

				VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Vay ngắn hạn					
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	Vay	16.498.845.238	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Kim Thành	Công ty liên kết	Vay	7.300.000.000	9.500.000.000	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó chủ tịch HĐQT	Vay	1.839.124.801	9.075.508.500	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn	Công ty con	Vay	900.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Tư vấn Sài Gòn Thương Tín	Công ty trong cùng Tập đoàn	Vay	600.000.000	-	
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management	Công ty con	Vay	430.000.000	460.000.000	
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Kế toán trưởng	Vay	250.000.000	-	
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	Vay	100.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Bên liên quan	Vay	-	59.750.000.000	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công	Đầu tư khác	Vay	-	30.000.000.000	
Công ty Cổ phần Năng lượng Thương Tín	Công ty con	Vay	-	12.749.700.000	
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	8.750.000.000	
Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công	Bên liên quan	Vay	-	5.000.000.000	
Ông Lâm Minh Châu	Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	Vay	-	2.111.729.812	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (tiếp theo)				
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	Vay	-	2.000.000.000
Ông Trần Lam Thông	Bên liên quan	Vay	-	708.838.067
			27.917.970.039	140.105.776.379

Giao dịch với bên liên quan khác

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

VND				
Tên	Chức vụ	Thu nhập (*)		
		Năm nay	Năm trước	
Bà Nguyễn Thùy Vân	Chủ tịch HĐQT	466.666.668	-	
Ông Nguyễn Đăng Thanh	Chủ tịch HĐQT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	1.894.436.260	3.675.096.367	
Ông Bùi Tiến Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	1.619.784.282	2.876.643.450	
Ông Nguyễn Thành Chương	Thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng TBKT	155.555.554	-	
Bà Trần Thiện Thanh Thùy	Thành viên độc lập HĐQT kiêm thành viên TBKT	257.487.920	192.592.591	
Ông Phạm Phú Tuấn	Thành viên HĐQT	311.111.109	-	
Ông Vũ Quốc Thái	Thành viên HĐQT	1.467.481.939	361.616.312	
Ông Lâm Minh Châu	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	651.578.346	1.446.524.422	
Bà Trần Yến Duyên	Thành viên HĐQT kiêm thành viên TBKT đến ngày 29 tháng 6 năm 2020	101.932.366	288.888.886	
Bà Lê Thị Xuân Đức	Thành viên TBKT	277.749.500	-	
Ông Võ Quốc Khánh	Tổng Giám đốc	383.067.624	-	
Bà Phạm Thị Khuê	Phó Tổng Giám đốc	1.147.898.403	-	
Ông Lê Trần Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 31 tháng 3 năm 2020	720.970.265	180.157.590	
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Phó Tổng giám đốc đến ngày 26 tháng 1 năm 2020	-	1.274.834.320	
TỔNG CỘNG		9.455.720.236	10.296.353.938	

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG VÀ VỐN

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	94.214.934.611	4.083.647.595
Trên 1 đến 5 năm	342.556.897.472	16.334.590.379
Trên 5 năm	809.903.216.418	138.316.375.593
TỔNG CỘNG	<u>1.246.675.048.501</u>	<u>158.734.613.567</u>

Cam kết theo hợp đồng đi thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	5.544.000.000	5.544.000.000
Trên 1 đến 5 năm	22.176.000.000	22.176.000.000
Trên 5 năm	51.282.000.000	59.598.000.000
TỔNG CỘNG	<u>79.002.000.000</u>	<u>87.318.000.000</u>

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	VND		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Jamona City	3.538.556.430.363	3.048.033.348.959	490.523.081.404
Dự án Carillon 6	935.241.862.000	5.626.330.955	929.615.531.045
Dự án Carillon 7	852.067.056.364	546.690.508.073	305.376.548.291
Dự án TTC Plaza Đức Trọng	151.244.181.818	90.206.490.644	61.037.691.174
TỔNG CỘNG	<u>5.477.109.530.545</u>	<u>3.690.556.678.631</u>	<u>1.786.552.851.914</u>

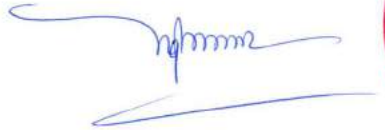
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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


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



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Vân
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 3 năm 2021