

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2021



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

MỤC LỤC

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.674.141.087.232	8.459.696.820.280
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	125.904.970.658	208.422.315.619
111	1. Tiền		94.055.151.646	116.481.959.777
112	2. Các khoản tương đương tiền		31.849.819.012	91.940.355.842
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	93.307.539.894	84.347.079.452
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		93.307.539.894	84.347.079.452
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.538.290.577.115	4.827.666.587.635
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	269.006.413.466	352.112.518.139
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	535.461.593.910	1.035.463.333.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.455.782.902.527	2.202.804.144.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.280.192.836.138	1.243.091.760.559
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.153.168.926)	(5.805.168.926)
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.891.939.049.472	3.310.374.692.824
141	1. Hàng tồn kho		2.891.939.049.472	3.310.374.692.824
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.698.950.093	28.886.144.750
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.217.252.367	11.465.671.989
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14.478.619.431	17.419.779.570
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.078.295	693.191

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2021

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.790.290.124.779	2.953.979.887.066
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		966.720.485.640	967.291.485.640
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		719.217.582	1.294.217.582
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	966.001.268.058	965.997.268.058
220	II. Tài sản cố định		206.740.516.698	209.837.353.353
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.336.753.216	3.266.930.517
222	Nguyên giá		15.351.900.449	15.042.399.338
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.015.147.233)	(11.775.468.821)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	2.267.462.163	-
225	Nguyên giá		2.426.950.909	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(159.488.746)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	202.136.301.319	206.570.422.836
228	Nguyên giá		229.811.530.212	229.811.530.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(27.675.228.893)	(23.241.107.376)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	611.055.207.001	631.186.041.110
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.708.951.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(63.046.348.752)	(43.522.910.476)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.331.575.000	1.097.415.000
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	3.331.575.000	1.097.415.000
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	660.671.864.456	729.911.920.919
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		58.943.406.330	157.583.462.793
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		601.886.587.584	572.486.587.584
	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn		(158.129.458)	(158.129.458)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		341.770.475.984	414.655.671.044
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	250.752.644.122	313.524.746.753
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
269	3. Lợi thế thương mại	19	91.017.831.862	101.130.924.291
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.464.431.212.011	11.413.676.707.346

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.433.158.464.857	6.522.051.201.191
310	I. Nợ ngắn hạn		3.992.385.925.589	4.537.561.743.613
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	135.927.050.287	105.471.053.936
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.139.824.321.056	878.629.642.798
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	141.343.920.932	66.312.648.570
314	4. Phải trả người lao động	22	2.894.122.531	1.392.554.053
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	356.153.337.568	316.527.377.807
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	42.241.507.114	30.268.727.553
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	887.786.732.493	1.724.439.233.907
320	8. Vay ngắn hạn	26	1.251.738.969.051	1.384.894.542.498
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.475.964.557	29.625.962.491
330	II. Nợ dài hạn		1.440.772.539.268	1.984.489.457.578
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	23	133.063.083.199	134.666.390.880
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	22.390.499.040	50.086.494.049
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	301.896.779.271	300.423.791.658
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	884.461.369.539	1.401.109.107.691
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		98.960.808.219	98.203.673.300
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.031.272.747.154	4.891.625.506.155
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.031.272.747.154	4.891.625.506.155
411	1. Vốn cổ phần	27	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27	333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ	27	-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27	150.121.777.502	144.639.920.686
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27	24.890.292.522	24.890.292.522
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27	660.539.613.351	497.108.586.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		476.670.795.076	308.417.397.503
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		183.868.818.275	188.691.189.417
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	198.900.252.568	228.165.894.816
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.464.431.212.011	11.413.676.707.346



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thụy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý III năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	375.390.731.411	112.561.154.899	1.579.953.275.953	347.567.893.853
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	212.661.156	5.675.322.672	3.674.836.306
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	375.390.731.411	112.348.493.743	1.574.277.953.281	343.893.057.547
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	304.306.717.925	82.276.416.978	1.287.538.519.873	233.220.312.732
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		71.084.013.486	30.072.076.765	286.739.433.408	110.672.744.815
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	71.747.262.873	40.316.120.076	278.890.884.206	129.784.098.453
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	89.406.058.074	29.385.942.678	181.847.605.740	86.769.996.728
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.787.049.520	27.375.808.714	132.559.889.815	77.007.072.629
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên kết		(1.599.929.725)	277.970.618	(4.318.381.034)	(4.514.168.987)
25	9. Chi phí bán hàng	30	20.729.902.656	3.099.228.023	108.096.792.443	7.815.313.117
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	19.298.035.130	18.058.921.761	55.632.482.754	56.626.392.788
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		11.797.350.774	20.122.074.997	215.735.055.643	84.730.971.648
31	12. Thu nhập khác	32	1.074.424.370	1.378.574.611	25.413.632.220	2.679.592.387
32	13. Chi phí khác	32	67.952.929	395.777.914	8.153.888.428	4.882.539.238
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	1.006.471.441	982.796.697	17.259.743.792	(2.202.946.851)

VND

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		12.803.822.215	21.104.871.694	232.994.799.435	82.528.024.797
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		3.175.152.789	621.620.196	42.656.247.518	(8.432.924.568)
52	17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại		185.578.768	(94.841.578)	757.134.919	(2.343.419.039)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		9.443.090.658	20.578.093.076	189.581.416.998	93.304.368.404
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.517.739.396	18.619.638.372	183.868.818.275	90.686.151.326
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.925.351.262	1.958.454.704	5.712.598.723	2.618.217.078

VND



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 Quý III năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		232.994.799.435	82.528.024.797
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		35.469.819.380	32.697.426.180
03	Hoàn nhập dự phòng		(3.652.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(182.104.220.191)	(117.599.393.867)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		4.318.381.034	4.514.168.987
06	Chi phí lãi vay		132.559.889.815	77.007.072.629
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		219.586.669.473	79.147.298.726
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		620.377.355.878	(269.191.815.433)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		419.043.039.185	(196.625.067.897)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(508.168.047.857)	246.578.473.552
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		64.020.522.253	(51.933.472.258)
14	Tiền lãi vay đã trả		(90.560.069.777)	(58.640.574.365)
15	Thuế TNDN đã nộp		(24.075.686.708)	(2.544.884.271)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(10.561.101.994)	(7.574.741.774)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		689.662.680.453	(260.784.783.720)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(2.616.473.038)	(2.528.042.121)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		50.000.000	280.897.340
23	Tiền chi cho vay		(1.622.027.378.950)	(937.272.396.173)
24	Tiền thu hồi cho vay		1.360.088.160.426	925.150.873.931
25	Tiền chi mua công ty con		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(37.631.966.650)	(344.622.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		70.921.675.429	48.985.048.416
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		111.193.407.950	22.183.755.997
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(120.022.574.833)	(287.821.862.610)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		568.265.085.221	1.838.851.898.435
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.220.422.535.802)	(1.191.067.404.791)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(652.157.450.581)	647.784.493.644
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(82.517.344.961)	99.177.847.314
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		208.422.315.619	83.538.083.050
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		125.904.970.658	182.715.930.364



Nguyễn Văn Thanh
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Vân
 Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý III năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Tập đoàn có mười một công ty con trực tiếp, bốn công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con					
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn")	Thành phố Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn ("Đông Sài Gòn")	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc ("Tàu Cuốc")	TPHCM	Đang hoạt động	Xây dựng và bất động sản	99,90	99,90
Công ty TNHH Dịch vụ Quản lý Bất động sản Sài Gòn Thương Tín ("Dịch vụ Quản lý BĐS Sài Gòn")	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	50,00	50,00
Công ty Cổ phần Mai Lan ("Mai Lan")	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	90,17	90,17
Công ty TNHH Thương Tín - CJ Cầu Tre ("CJ Cầu Tre")	TPHCM	Đang hoạt động	Dịch vụ	74,00	74,00
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bất động sản Hùng Anh Năm ("Hùng Anh Năm")	TPHCM	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Thương Mại Nguyễn Kim Đà Nẵng ("Nguyễn Kim Đà Nẵng")	Đà Nẵng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	99,84	99,85
Công ty TNHH MTV TTC Land Retail Management ("TTC Land Retail")	TPHCM	Đang hoạt động	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty có mười một công ty con trực tiếp, bốn công ty liên kết và với chi tiết như sau: (tiếp theo)

Công ty	Địa điểm	Tình trạng	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %
Công ty con (tiếp theo)					
Công ty TNHH MTV Đầu tư BĐS TTC Land Phú Quốc ("TTC Land Phú Quốc")	Kiên Giang	Đang hoạt động	Bất động sản	100,00	100,00
Công ty Cổ phần Đầu tư BĐS TTC Land Hưng Điền ("TTC Land Hưng Điền")	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	61,00	61,00
Công ty liên kết					
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24,00
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	HCMC	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	HCMC	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	50,00

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 3 năm
Phương tiện vận tải	2 - 7 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 10 năm
Phần mềm vi tính	3 - 11 năm
Tài sản vô hình khác	3 - 8 năm
Quyền sử dụng đất	65 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.10 Chi phí trả trước**

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Cổ phiếu quỹ

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

3.15 Phân chia lợi nhuận

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

3.16 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.17 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

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

3.19 Các bên liên quan

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

3.20 Thông tin bộ phận

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

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Tăng tỉ lệ sở hữu công ty Cổ phần Thương mại Nguyễn Kim Đà Nẵng (NKDN)

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 1.917.670 CP của công ty NKDN từ công ty Cổ phần May Tiến Phát, qua đó nâng tỉ lệ sở hữu và kiểm soát từ 95,17% lên 99,84%.

Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của NKDN mua thêm vào ngày giao dịch là 455.169.032 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (*Thuyết minh số 27.1*).

4.2 Bán cổ phần công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng (Hoa Đồng)

Vào ngày 30 tháng 4 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 6.300.000 Cổ phần của Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng cho bên thứ ba, qua đó tỉ lệ lợi ích của Tập đoàn tại Hoa Đồng giảm từ 34,47% xuống còn 9,14% và không còn là công ty liên kết của Tập đoàn.

HỢP NHẤT KINH DOANH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	9.563.540	211.287.587
Tiền gửi ngân hàng	94.045.588.106	116.270.672.190
Các khoản tương đương tiền (*)	31.849.819.012	91.940.355.842
TỔNG CỘNG	125.904.970.658	208.422.315.619

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu các bên liên quan	28.355.963.201	27.546.147.921
- Công ty CP May Tiến Phát	28.355.963.201	26.615.190.719
- Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	-	930.957.202
Phải thu các bên khác	240.650.450.265	324.566.370.218
- Công ty Dịch vụ Công ích Quận 4	23.909.892.689	23.909.892.689
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng	-	625.205.481
- Công ty TNHH Bất Động Sản Long Sơn	14.132.007.844	16.123.556.344
- Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng	20.592.495.063	103.980.456.491
- Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	2.681.223.472	-
- Khác (*)	179.334.831.197	179.927.259.213
TỔNG CỘNG	269.006.413.466	352.112.518.139
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
GIÁ TRỊ THUẦN	267.863.597.752	350.969.702.425

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Trả trước cho các bên liên quan	45.774.127.090	470.646.667.738
- Công ty CP KCN Thành Thành Công	45.774.127.090	470.646.667.738
Trả trước cho các bên khác	489.687.466.820	564.816.665.680
- Công ty TNHH Đầu tư Sabeco Hiệp Phúc (*)	227.355.785.711	227.355.785.711
- Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Dịch vụ Phúc Bảo Minh	114.942.080.106	181.056.244.072
- Công ty CP Khai Thác và Quản Lý KCN Đặng Huỳnh	71.400.000.000	71.400.000.000
- Công Ty Cổ Phần ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	2.500.000.000	2.500.000.000
- Khác	73.489.601.003	82.504.635.897
TỔNG CỘNG	535.461.593.910	1.035.463.333.418
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	535.461.593.910	1.035.463.333.418

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

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	2.455.782.902.527	2.202.804.144.445
Cho vay bên liên quan (*)	1.436.025.203.500	1.713.738.450.000
Cho vay bên khác (**)	1.019.757.699.027	489.065.694.445
Dài hạn	-	-
Cho vay bên khác (**)	-	-
TỔNG CỘNG	2.455.782.902.527	2.202.804.144.445
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	2.455.782.902.527	2.202.804.144.445

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY (tiếp theo)

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.436.025.203.500	Từ ngày 4 tháng 2 năm 2021 đến ngày 11 tháng 12 năm 2021	3,0 - 12,5
TỔNG CỘNG	1.436.025.203.500		

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

Bên vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
Ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2021	10,5
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	87.500.000.000	Ngày 22 tháng 12 năm 2021	10 - 12,5
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	182.616.128.193	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2021 đến ngày 3 tháng 12 năm 2021	10,0
Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	407.709.200.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2022	12,3
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	57.640.000.000	Ngày 29 tháng 11 năm 2021	11,0 - 12,0
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.300.000.000	Từ ngày 29 tháng 1 năm 2022 đến ngày 31 tháng 3 năm 2022	10,5 - 13,0
Công ty CP Năng lượng TTC	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 11 năm 2021	11,5
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2021	9,0
Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	10,5
Công ty CP Thủy điện Trường Phú	17.000.000.000	Ngày 18 tháng 10 năm 2021	11,5
Huỳnh Thảo Linh	17.886.676.389	Ngày 5 tháng 7 năm 2021	11
Tổng cộng	1.019.757.699.027		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.280.192.836.138	1.243.091.760.559
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	521.414.749.350	398.227.635.150
Ủy thác đầu tư	125.841.731.084	71.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	22.314.392.092	51.314.191.804
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiền độ thanh toán của khách hàng (i)	23.802.725.769	27.533.053.054
Phải thu từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD")	8.387.173.667	8.387.173.667
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn hạn	57.638.000.000	58.245.709.000
Phải thu từ thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	470.000.000.000	568.000.000.000
Khác	50.794.064.176	59.393.488.884
Dài hạn	966.001.268.058	965.997.268.058
Phải thu từ các HĐHTKD	913.281.847.398	913.281.847.398
Đặt cọc để thực hiện dự án (ii)	42.000.000.000	42.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	10.719.420.660	10.715.420.660
TỔNG CỘNG	2.246.194.104.196	2.209.089.028.617
Dự phòng	(1.010.353.212)	(4.662.353.115)
GIÁ TRỊ THUẦN	2.245.183.750.984	2.204.426.675.502

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số dư này thể hiện khoản đặt cọc theo HĐHTKD với Công ty Cổ phần Đầu tư và Vận tải Việt Nam trong năm 2012 để thực hiện dự án Charmington LaPointe trên quy mô diện tích 5.055,1 hecta tại Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn cho thuê và bàn giao.
- (iii) Đây là khoản phải thu từ thỏa thuận thanh lý hợp đồng nguyên tắc hợp tác đầu tư dự án Hưng Điền - Tấn Hưng, Quận 8. Theo thỏa thuận, Công ty CP Đầu tư Tấn Hưng và bà Lê Thị Giàu có trách nhiệm thanh toán gốc vay và lãi phát sinh của gói trái phiếu trị giá 470.000.000.000 VND tại Công ty CP Chứng khoán Ký Thương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

11. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang	2.877.343.680.048	3.295.899.305.867
- Dự án Jamona City	1.153.595.344.977	1.118.417.241.442
- Dự án Charmington Dragonic	575.004.459.359	574.050.516.150
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	467.399.656.259	464.842.635.549
- Dự án Carillon 7	135.652.132.379	543.760.326.479
- Dự án Jamona Home Resort	122.031.580.909	156.507.447.462
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.498.309.168
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	133.773.420.762	90.293.662.021
- Dự án Thanh Đa	-	59.592.613.130
- Khu dân cư Phú Hữu, Quận 9	21.776.603.921	21.776.603.921
- Dự án Charmington La Pointe (i)	9.281.286.495	10.013.243.812
- Dự án Jamona Golden Silk	8.165.115.078	10.441.250.234
- Khác	54.165.770.741	49.705.456.499
Hàng hóa bất động sản để bán	14.280.261.079	14.162.079.261
Nguyên vật liệu	276.028.345	274.227.696
Công cụ và dụng cụ	39.080.000	39.080.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
TỔNG CỘNG	<u>2.891.939.049.472</u>	<u>3.310.374.692.824</u>

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	10.217.252.367	11.465.671.989
Chi phí hoa hồng	9.558.800.007	9.558.800.007
Khác	658.452.360	1.906.871.982
Dài hạn	250.752.644.122	313.524.746.753
Chi phí hoa hồng	213.079.307.341	287.969.485.774
Khác	37.673.336.781	25.555.260.979
TỔNG CỘNG	<u>260.969.896.489</u>	<u>324.990.418.742</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.370.720.769	15.042.399.338
Mua mới	-	-	-	309.501.111	309.501.111
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	12.680.221.880	15.351.900.449
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(228.333.336)	(1.161.793.663)	(467.505.664)	(9.917.836.158)	(11.775.468.821)
Khấu hao trong kỳ	(20.757.573)	(54.077.742)	(145.005.678)	(1.019.837.419)	(1.239.678.412)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	(249.090.909)	(1.215.871.405)	(612.511.342)	(10.937.673.577)	(13.015.147.233)
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	-	46.670.801	547.534.112	1.742.548.303	2.336.753.216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	<i>Phương tiện vận chuyển</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Thuê mới trong kỳ	2.426.950.909
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>2.426.950.909</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Khấu hao trong kỳ	(159.488.746)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>(159.488.746)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>2.267.462.163</u>

15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	209.629.895.999	20.181.634.213	229.811.530.212
Mua mới	-	1.391.400.000	1.391.400.000
Giảm khác	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>209.629.895.999</u>	<u>21.573.034.213</u>	<u>229.811.530.212</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(14.942.114.813)	(8.298.992.563)	(23.241.107.376)
Hao mòn trong kỳ	(2.763.719.865)	(1.670.401.652)	(4.434.121.517)
Giảm khác	-	-	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>(17.705.834.678)</u>	<u>(9.969.394.215)</u>	<u>(27.675.228.893)</u>
Giá trị còn lại:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>194.687.781.186</u>	<u>11.882.641.650</u>	<u>206.570.422.836</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>191.924.061.321</u>	<u>10.212.239.998</u>	<u>202.136.301.319</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	674.708.951.586
Mua mới	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Giảm khác	(607.395.833)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>674.101.555.753</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(43.522.910.476)
Khấu hao trong kỳ	(19.523.438.276)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>(63.046.348.752)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>631.186.041.110</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>611.055.207.001</u>

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phần mềm ERP Oracle E-Business Suite	1.580.175.000	737.415.000
Phần mềm quản lý bán hàng CRM	1.751.400.000	360.000.000
TỔNG CỘNG	<u>3.331.575.000</u>	<u>1.097.415.000</u>

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 18.1)	58.943.406.330	157.583.462.793
Đầu tư dài hạn khác (TM số 18.2)	601.886.587.584	572.486.587.584
TỔNG CỘNG	<u>660.829.993.914</u>	<u>730.070.050.377</u>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(158.129.458)	(158.129.458)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>660.671.864.456</u>	<u>729.911.920.919</u>

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Tình trạng	Lĩnh vực kinh doanh	Ngày 30 tháng 9 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020		
			Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	
					Giá gốc đầu tư VND	Giá gốc đầu tư VND	
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	-	-	34,47	36,90	94.277.458.412
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	23,98	24	23,98	24	32.038.743.256
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	Đang hoạt động	Bất động sản và dịch vụ thương mại	12,51	(i)	12,51	(i)	20.671.255.368
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	Đang hoạt động	Bất động sản	48,00	48,00	48,00	48,00	10.406.182.266
Công ty Cổ phần Đầu tư SVG	Đang hoạt động	Sản xuất và xây dựng	50,00	50,00	50,00	50,00	189.823.491
TỔNG CỘNG					58.943.406.330		157.583.462.793

(i) Mặc dù tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần May Tiến Phát là 12,51%, Tập đoàn đã hạch toán khoản đầu tư này là khoản đầu tư vào công ty liên kết vì Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể đến các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

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

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

	VND
	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021
Giá trị đầu tư	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	196.534.048.907
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	<u>(94.400.000.000)</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>102.134.048.907</u>
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	(38.950.586.114)
(Lỗ) lợi nhuận từ các công ty liên kết	(4.318.381.034)
Cổ tức được chia trong kỳ	-
Lãi chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	<u>78.324.571</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>(43.190.642.577)</u>
Giá trị đầu tư còn lại	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	<u>157.583.462.793</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>58.943.406.330</u>

18.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

	VND		
	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua VND
Công ty CP KCN Thành Thành Công	19.527.468	(i)	527.521.636.000
Công ty Cổ phần Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	2.340.000	9,15	29.400.000.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	1.445.000	3,21	43.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	7,40	1.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	0,62	<u>14.951.584</u>
TỔNG CỘNG			601.886.587.584
Dự phòng			<u>(158.129.458)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN			<u>601.728.458.126</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
	<i>Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-
Phát sinh giảm khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>143.694.480.800</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(42.563.556.509)
Phân bổ trong kỳ	(10.113.092.429)
Giảm khi bán công ty con	-
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>(52.676.648.938)</u>
Giá trị còn lại:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>101.130.924.291</u>
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	<u>91.017.831.862</u>

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả bên liên quan	2.349.037.020	299.922
- Công ty CP May Tiến Phát	2.349.037.020	-
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	299.922
Phải trả bên khác	133.578.013.267	105.470.754.014
- Công ty TNHH TM XD Thuận Việt	50.785.540.076	-
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	-	15.048.328.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	21.359.455.901	15.541.752.551
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	4.807.795.795	4.031.281.712
- Khác	56.625.221.495	70.849.391.695
TỔNG CỘNG	<u>135.927.050.287</u>	<u>105.471.053.936</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả bên khác	1.139.824.321.056	878.629.642.798
- Công ty TNHH Lotte Land	358.512.000.000	358.512.000.000
- Công ty CP TM XD DV Phúc Bảo Minh	120.490.932.644	-
- Khác (*)	660.821.388.412	520.117.642.798
TỔNG CỘNG	1.139.824.321.056	878.629.642.798

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

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	58.363.651.912	1.910.739.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.325.099.850	62.674.845.030
Thuế thu nhập cá nhân	409.110.370	1.721.093.867
Các loại thuế khác	3.246.058.800	5.970.650
TỔNG CỘNG	141.343.920.932	66.312.648.570

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	356.153.337.568	316.527.377.807
Chi phí xây dựng phải trả	222.383.934.101	214.972.092.774
Chi phí bồi thường đất, thuê đất dự án Charmington Dragonic	38.282.833.530	38.282.833.530
Chi phí lãi vay	82.039.353.685	40.039.533.647
Khác	13.447.216.252	23.232.917.856
Dài hạn	133.063.083.199	134.666.390.880
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	133.063.083.199	134.666.390.880
TỔNG CỘNG	489.216.420.767	451.193.768.687

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	42.241.507.114	30.268.727.553
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	18.560.015.914	24.079.953.891
Tiền cho thuê nhận trước	23.681.491.200	6.188.773.662
Dài hạn	22.390.499.040	50.086.494.049
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	12.644.769.409
Tiền cho thuê nhận trước	22.390.499.040	37.441.724.640
TỔNG CỘNG	64.632.006.154	80.355.221.602

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	887.786.732.493	1.724.439.233.907
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	803.507.261.279	1.601.592.432.636
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	9.021.540.421	52.454.374.452
Quỹ bảo trì chung cư	34.259.269.363	26.729.072.180
Ký cược, ký quỹ	15.650.910.988	17.312.186.854
Cổ tức và lãi vay phải trả	13.184.986.652	21.996.856.172
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	1.109.801.256	731.037.986
Khác	11.052.962.534	3.623.273.627
Dài hạn	301.896.779.271	300.423.791.658
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	57.396.779.271	55.923.791.658
TỔNG CỘNG	1.189.683.511.764	2.024.863.025.565

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

26. VAY VÀ NỢ

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		VND
Ngắn hạn	1.251.738.969.051	1.384.894.542.498
Vay cá nhân (TM số 26.1)	343.220.960.578	344.963.486.099
Vay tổ chức (TM số 26.1)	28.595.000.000	87.781.752.744
Vay ngân hàng thương mại (TM số 26.2)	168.788.889.396	224.755.720.935
Vay cá nhân đến hạn trả (TM số 26.1)	1.140.000.000	2.140.000.000
Vay ngân hàng thương mại đến hạn trả (TM số 26.2)	156.268.882.386	155.157.692.309
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 26.3)	553.095.890.411	570.095.890.411
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 26.4)	629.346.280	-
Dài hạn	884.461.369.539	1.401.109.107.691
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 26.2)	803.414.715.828	983.917.307.691
Trái phiếu dài hạn (TM số 26.3)	80.000.000.000	417.191.800.000
Vay dài hạn cá nhân và tổ chức (TM số 26.1)	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn (TM số 26.4)	1.046.653.711	-
TỔNG CỘNG	2.136.200.338.590	2.786.003.650.189

26.1 Vay từ cá nhân và tổ chức

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		
Ngắn hạn					
Vay từ cá nhân	343.220.960.578	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2021 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	1,00 - 12,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Bao Bì Kho bãi Bình Tây	21.295.000.000	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Kim Thành	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 01 năm 2022	10,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	371.815.960.578				
Dài hạn					
Vay từ cá nhân	1.140.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2021	5,0 - 12,0	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.140.000.000				
Vay dài hạn	-				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

26.2 Vay từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 như sau:

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích	Hình thức đảm bảo
-------------	--------------------------	--------------	----------------	----------	-------------------

VND

%/năm

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

Khoản vay 1	125.770.779.444	Tháng 10 năm 2021 đến tháng 4 năm 2022	5,25 - 8,35	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Công ty tại 24 Thoại Ngọc Hầu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
Khoản vay 2	9.979.779.332	Ngày 29 tháng 01 năm 2022	5,05%	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam

Khoản vay 1	10.000.000.000	Tháng 10 năm 2021 đến tháng 3 năm 2022	6%	Bổ sung vốn lưu động	Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn
-------------	----------------	--	----	----------------------	---

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam

Khoản vay 1	23.038.330.620	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 03 năm 2022	7,50 - 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m ² tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
-------------	----------------	--	-------------	----------------------	---

TỔNG CỘNG 168.788.889.396

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

26.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 1	225.000.000.000	Từ tháng 5 năm 2021 đến tháng 7 năm 2025	10,60	Tài trợ dự án	Khu phức hợp Văn phòng Thương mại Dịch vụ tại địa chỉ số 26 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TPHCM và quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng cho thuê tài sản với Công ty Cổ phần Nhà Hòa Bình
-------------	-----------------	--	-------	---------------	---

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

Khoản vay 1	45.183.598.214	Năm 2030	10,50	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 Đồng Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Văn	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

26.2 Vay từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 3	179.500.000.000	Từ tháng 10 năm 2021 đến tháng 10 năm 2024	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m ² tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Văn
-------------	-----------------	--	---------------	--------------	--

TỔNG CỘNG 959.683.598.214

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	156.268.882.386
Vay dài hạn	803.414.715.828

26.3 Trái phiếu phát hành

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 30 tháng 9 năm 2021 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

Dài hạn

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kỹ Thương	470.095.890.411	Ngày 19 tháng 12 năm 2021	Tài trợ đầu tư dự án	8,85	Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại dự án Hưng Điền thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Hưng
---------------------------------------	-----------------	---------------------------	----------------------	------	---

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 Quý III năm 2021

26.3 Trái phiếu phát hành (tiếp theo)

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
	VND				
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	163.000.000.000	Ngày 7 tháng 12 năm 2021 đến ngày 22 tháng 11 năm 2022	Tài trợ đầu tư dự án	10,6 - 11,5	Quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất thừa đất số 447, Phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM; quyền sử dụng đất, tài sản hình thành trên đất và quyền tài sản tại lô K - Khu chung cư thấp tầng thuộc Dự án Jamona City
TỔNG CỘNG	633.095.890.411				
Chi phí phát hành	-				
GIÁ TRỊ THUẦN	633.095.890.411				
Dài hạn đến hạn trả	553.095.890.411				
Dài hạn	80.000.000.000				

26.4 Nợ thuê tài chính

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

	Tổng tiền thanh toán VND	Tiền lãi thuê VND	Nợ gốc VND
Trong vòng 1 năm	740.350.249	111.003.969	629.346.280
Từ năm thứ 2	1.119.776.543	73.122.832	1.046.653.711
TỔNG CỘNG	1.860.126.792	184.126.801	1.675.999.991

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020							
Ngày 01 tháng 01 năm 2020	3.392.226.750.000	333.257.781.211	134.240.908.893	24.890.292.522	621.355.873.192	231.696.098.665	4.737.667.704.483
Tăng vốn	271.336.280.000	-	-	-	(271.336.280.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	188.691.189.417	5.607.385.113	194.298.574.530
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	10.399.011.793	-	(10.399.011.793)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(20.798.023.586)	-	(20.798.023.586)
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	(6.302.550.738)	(8.743.459.262)	(15.046.010.000)
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(394.129.700)	(394.129.700)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.102.609.572)	-	(4.102.609.572)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	228.165.894.816	4.891.625.506.155

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi nhuận của cổ đồng không kiểm soát	Tổng cộng
Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021							VND
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	228.165.894.816	4.891.625.506.155
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	183.868.818.275	5.712.598.723	189.581.416.998
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	-	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	455.169.032	(34.966.394.171)	(34.511.225.139)
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(11.846.800)	(11.846.800)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(4.447.390.428)	-	(4.447.390.428)
Ngày 30 tháng 9 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	660.539.613.351	198.900.252.568	5.031.272.747.154

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu đăng ký phát hành	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu đã bán ra công chúng Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	366.356.303	366.356.303

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

	VND	
	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 30 tháng 9 năm 2021	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu kỳ	3.663.563.030.000	3.392.226.750.000
Tăng từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	-	271.336.280.000
Vốn góp cuối kỳ	<u>3.663.563.030.000</u>	<u>3.663.563.030.000</u>
Cổ tức công bố	11.846.800	271.336.280.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	-	394.129.700

Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

28.	DOANH THU	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
28.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ					
	Tổng doanh thu	375.390.731.411	112.561.154.899	1.579.953.275.953	347.567.893.853	
	Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	210.639.452.537	65.461.754.730	903.420.301.607	178.289.114.597	
	Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	13.755.490.067	15.091.926.723	37.396.427.989	74.440.465.281	
	Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	22.380.295.362	24.733.067.670	72.812.604.018	79.324.320.472	
	Doanh thu từ hoạt động xây dựng	127.284.373.543	-	556.410.573.942	-	
	Doanh thu từ dịch vụ khác	1.331.119.902	7.274.405.776	9.913.368.397	15.513.993.503	
	Trừ:					
	Hàng bán bị trả lại	-	212.661.156	5.610.194.622	3.674.836.306	
	Giảm giá hàng bán	-	-	65.128.050	-	
	Doanh thu thuần	375.390.731.411	112.348.493.743	1.574.277.953.281	343.893.057.547	
	Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	210.639.452.537	65.249.093.574	897.744.978.935	174.614.278.291	
	Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	13.755.490.067	15.091.926.723	37.396.427.989	74.440.465.281	
	Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	22.380.295.362	24.733.067.670	72.812.604.018	79.324.320.472	
	Doanh thu từ hoạt động xây dựng	127.284.373.543	-	556.410.573.942	-	
	Doanh thu từ dịch vụ khác	1.331.119.902	7.274.405.776	9.913.368.397	15.513.993.503	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HIN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập lãi tiền gửi, cho vay	41.518.336.634	39.892.892.404	182.054.220.191	117.611.069.623	
Lãi được chia từ HĐHTKD	27.548.677.675	-	30.799.002.246	-	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	100.324.571	-	100.324.571	23.105.964	
Khác	2.579.923.993	423.227.672	65.937.337.198	12.149.922.866	
TỔNG CỘNG	71.747.262.873	40.316.120.076	278.890.884.206	129.784.098.453	

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	155.553.497.678	55.306.959.064	668.091.259.797	160.334.520.044	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	10.303.137.456	9.747.141.494	28.536.003.709	29.042.851.857	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	9.119.147.968	8.859.026.857	30.202.826.782	28.603.118.751	
Giá vốn dịch vụ xây dựng	127.284.373.543	-	556.410.573.942	-	
Giá vốn dịch vụ khác	2.046.561.280	8.363.289.563	5.518.262.462	15.239.822.080	
Hàng bán bị trả lại	-	-	(1.220.406.819)	-	
TỔNG CỘNG	304.306.717.925	82.276.416.978	1.287.538.519.873	233.220.312.732	

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí bán hàng	20.729.902.656	3.099.228.023	108.096.792.443	7.815.313.117	
Chi phí nhân viên	1.563.483.775	2.052.368.768	5.953.552.115	6.570.570.194	
Chi phí môi giới	17.094.681.499	1.046.859.255	93.149.955.579	1.244.742.923	
Chi phí bảo hành	-	-	671.819.740	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.071.737.382	-	8.321.465.009	-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.298.035.130	18.058.921.761	55.632.482.754	56.626.392.788	
Chi phí lương nhân viên	9.317.263.356	5.105.202.210	20.217.175.788	15.705.323.842	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	98.731.592	293.314.716	496.017.598	996.096.282	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.488.703.593	1.438.093.601	4.432.723.465	4.104.358.513	
Thuế, phí và lệ phí	-	1.525.000	52.685.612	58.133.622	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.022.305.779	7.849.755.424	20.320.787.862	25.649.388.100	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.810	3.371.030.810	10.113.092.429	10.113.092.429	
TỔNG CỘNG	40.027.937.786	21.158.149.784	163.729.275.197	64.441.705.905	

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	47.787.049.520	27.375.808.714	132.559.889.815	77.007.072.629	
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	-	-	1.613.214.291	
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-	2.013.257.834	-	
Chiết khấu thanh toán sớm	323.352.966	298.536.340	325.745.711	1.643.746.017	
Chi phí tài chính khác	41.295.655.588	1.711.597.624	46.948.712.380	6.505.963.791	
TỔNG CỘNG	89.406.058.074	29.385.942.678	181.847.605.740	86.769.996.728	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Thu nhập khác	1.074.424.370	1.378.574.611	25.413.632.220	2.679.592.387	
Lãi thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	-	50.000.000	189.164.000	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	65.508.662	935.234.242	1.089.426.111	1.866.402.642	
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	996.986.000	-	24.029.022.112	-	
Khác	11.929.708	443.340.369	245.183.997	624.025.745	
Chi phí khác	67.952.929	395.777.914	8.153.888.428	4.882.539.238	
Phạt vi phạm hành chính và thuế	30.039.793	38.101.785	50.701.135	3.997.529.078	
Chi phí các dự án không thực hiện	-	-	7.849.765.540	-	
Khác	37.913.136	357.676.129	253.421.753	885.010.160	
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC	1.006.471.441	982.796.697	17.259.743.792	(2.202.946.851)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Quý III năm 2021

33. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 30 tháng 9 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty CP PT Nhà và Đô thị Nha Trang	trên 3 năm	22.923.706	-
Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	trên 3 năm	66.301.812	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 6 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 6 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
TỔNG CỘNG		86.308.815.518	86.219.590.000

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

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



Nguyễn Văn Thanh
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo
Kế toán trưởng




Nguyễn Thủy Vân
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 10 năm 2021