

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh
Nhà Khang Điền**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 41

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Mai Trần Thanh Trang	Chủ tịch	
Ông Lý Điền Sơn	Phó chủ tịch	
Bà Nguyễn Thị Diệu Phương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	
Ông Vương Văn Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Lê Quang Minh	Thành viên	từ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Phương Nam	Trưởng ban
Bà Vương Hoàng Thảo Linh	Thành viên
Bà Lưu Thị Xuân Lai	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vương Văn Minh	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021
Ông Lê Quang Minh	Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
Ông Trương Minh Duy	Phó Tổng Giám đốc	từ nhiệm ngày 3 tháng 3 năm 2021
Ông Bùi Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Hoàng Khôi	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 8 tháng 2 năm 2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ông Lê Quang Minh	từ ngày 1 tháng 1 năm 2021 đến ngày 3 tháng 3 năm 2021
Ông Vương Văn Minh	từ ngày 4 tháng 3 năm 2021 đến ngày lập báo cáo này

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 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 hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngàn VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		13.399.475.597	12.988.721.817
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.365.376.929	1.835.747.877
111	1. Tiền		373.225.468	360.375.041
112	2. Các khoản tương đương tiền		992.151.461	1.475.372.836
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		69.400.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		69.400.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.181.840.179	3.495.857.741
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	648.854.952	628.305.189
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	2.137.316.139	1.757.161.864
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.396.827.487	1.111.365.585
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(1.158.399)	(974.897)
140	IV. Hàng tồn kho	9	7.748.079.317	7.337.992.558
141	1. Hàng tồn kho		7.748.079.317	7.337.992.558
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		34.779.172	319.123.641
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	2.217.175	265.101.641
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		31.259.240	51.945.028
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.302.757	2.076.972
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		949.406.990	912.881.282
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		76.354.456	79.822.125
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	64.766.575	67.176.792
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	7	1.837.685	1.728.585
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	11.750.196	12.916.748
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	6	(2.000.000)	(2.000.000)
220	II. Tài sản cố định		40.340.244	47.431.468
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	40.340.244	47.431.468
222	Nguyên giá		117.276.799	116.211.566
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(76.936.555)	(68.780.098)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		339.700	339.700
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(339.700)	(339.700)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	57.670.344	60.109.591
231	1. Nguyên giá		64.780.876	65.973.562
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(7.110.532)	(5.863.971)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		751.368.193	694.548.005
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	751.368.193	694.548.005
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	14.300.000	14.300.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		14.000.000	14.000.000
255	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000	300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.373.753	16.670.093
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	3.003.842	5.089.197
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31,3	5.521.727	9.770.259
269	3. Lợi thế thương mại	15	848.184	1.810.637
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.348.882.587	13.901.603.099

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngàn VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.127.825.882	5.743.502.932
310	I. Nợ ngắn hạn		2.063.959.547	4.207.194.905
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	154.606.411	242.016.157
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	156.726.200	2.170.746.738
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	254.927.012	548.249.717
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	29.962.301	24.508.429
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	335.395	15.418.843
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	789.857.724	372.537.973
320	7. Vay ngắn hạn	23	647.936.000	786.915.760
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	29.608.504	46.801.288
330	II. Nợ dài hạn		2.063.866.335	1.536.308.027
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17	-	193.431
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	22.457.902	69.807.101
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	7.897.831	7.404.315
337	4. Phải trả dài hạn khác	21	31.148.926	396.010.400
338	5. Vay dài hạn	23	1.904.535.584	1.058.235.534
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	96.484.036	3.317.821
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn		1.342.056	1.339.425
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		10.221.056.705	8.158.100.167
410	I. Vốn chủ sở hữu		10.221.056.705	8.158.100.167
411	1. Vốn cổ phần	24.1	6.429.370.690	5.786.572.190
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		6.429.370.690	5.786.572.190
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	1.177.491.660	744.153.163
415	3. Cổ phiếu quỹ	24.1	-	(419.064.794)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	236.977.781	179.339.505
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	2.341.757.384	1.836.456.359
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		1.139.325.997	683.690.846
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.202.431.387	1.152.765.513
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	35.459.190	30.643.744
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.348.882.587	13.901.603.099

Nguyễn Ngọc Anh
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng



Trương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	597.836.861	1.310.133.627	3.746.129.198	4.616.848.433
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	(7.823.833)	(19.101.125)	(8.379.584)	(84.779.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	590.013.028	1.291.032.502	3.737.749.614	4.532.068.519
11	4. Giá vốn hàng bán	27	(105.255.696)	(623.176.763)	(1.945.422.166)	(2.568.451.212)
20	5. Lãi gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		484.757.332	667.855.739	1.792.327.448	1.963.617.307
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	7.255.459	9.814.296	19.973.676	34.994.379
22	7. Chi phí tài chính	28	(5.437.718)	(17.602.845)	(72.363.496)	(84.692.054)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(285.372)	-	(15.368.648)	-
25	8. Chi phí bán hàng	29	(112.110.197)	(136.029.810)	(201.067.085)	(246.995.212)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(48.646.256)	(47.070.892)	(182.942.691)	(169.410.471)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		325.818.620	476.966.488	1.355.927.852	1.497.513.949
31	11. Thu nhập khác	30	227.932.945	12.769.364	263.731.410	33.228.706
32	12. Chi phí khác	30	(20.923.081)	(29.524.788)	(79.817.819)	(72.334.521)
40	13. Lợi nhuận/(Lỗ) khác	30	207.009.864	(16.755.424)	183.913.591	(39.105.815)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		532.828.484	460.211.064	1.539.841.443	1.458.408.134
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(63.200.010)	(89.086.117)	(293.270.157)	(321.199.130)
52	16. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(55.105.168)	11.974.786	(42.170.611)	17.258.457
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		414.523.306	383.099.733	1.204.400.675	1.154.467.461
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		414.293.275	382.576.223	1.202.431.387	1.152.765.513
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		230.031	523.510	1.969.288	1.701.948
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,63	0,58	1,79	1,74
71	21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (Ngàn VND/ cổ phiếu)	32	0,63	0,58	1,79	1,74


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng


Trương Văn Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 1 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		1.539.841.443	1.458.408.134
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	11,12,15	10.476.059	10.747.089
03	Hoàn nhập dự phòng		186.134	93.511
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(19.713.128)	(35.087.106)
06	Chi phí lãi vay		16.286.795	-
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.547.077.303	1.434.161.628
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(559.028.310)	263.465.111
10	Tăng hàng tồn kho		(410.086.759)	(300.883.815)
11	Giảm các khoản phải trả		(1.972.198.896)	(1.011.259.822)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		264.969.821	(9.001.261)
14	Tiền lãi vay đã trả		(241.757.754)	(83.644.441)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(546.566.180)	(96.519.145)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	22	(97.886.370)	(33.706.895)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(2.015.477.145)	162.611.360
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(49.111.965)	(48.030.511)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		450.000	102.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(69.400.000)	-
24	Thu tiền gửi ngân hàng		-	32.490.641
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(9.600.000)
27	Lãi tiền gửi, cổ tức được chia		19.444.581	36.854.149
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(98.617.384)	11.816.279
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ nhận góp vốn của chủ sở hữu		936.403.291	104.000.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát		-	1.020.000
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(419.064.794)
33	Tiền thu từ đi vay		2.174.181.369	2.019.565.003
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.466.861.079)	(956.905.152)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho sở hữu		-	(262.289.235)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.643.723.581	486.325.822

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Ngàn VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(470.370.948)	660.753.461
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.835.747.877	1.174.994.416
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	1.365.376.929	1.835.747.877

Nguyễn Ngọc Anh
Người lập

Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng

Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc



Ngày 27 tháng 1 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền ("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 4103006559 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 2 tháng 5 năm 2007, và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh/ Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCKHCM") với mã KDH theo Quyết định niêm yết số 11/QĐ-SGDHCM do SGDCKHCM cấp ngày 21 tháng 1 năm 2010.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là cho thuê, mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán và cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất, xây dựng dân dụng và công nghiệp, và tư vấn bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Phòng 1 và 2, Lầu 11, Saigon Centre, 67 Đường Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 319 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 322).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 14 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty, chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp						
(1) Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản; xây dựng nhà; đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100,00	100,00	100,00	100,00
(2) Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(3) Công ty TNHH Đầu tư Thành Phúc	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Sapphire	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(5) Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Trí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(6) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Địa ốc Trí Kiệt	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(7) Công ty TNHH Một Thành viên Hào Khang	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(8) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Địa ốc Gia Phước	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, xây dựng và kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(9) Công ty TNHH Đô thị Mê Ga	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,85	99,85	99,85	99,85

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 14 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu trực tiếp (tiếp theo)						
(10) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Kim Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,90	99,90	99,90	99,90
(11) Công ty TNHH Phát triển Nhà và Xây dựng Hạ tầng Long Phước Điền	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,95	99,95	99,95	99,95
(12) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(13) Công ty Cổ phần Vi La	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,47	99,47	99,23	99,23

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 14 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp						
(1) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Không Gian Xanh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,01	98,01	98,01	98,01
(2) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Liên Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,70	99,70	99,70
(3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng và Kinh doanh Nhà Tháp Mười	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(4) Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Bình Trưng	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(5) Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Minh Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	51,00	51,00	51,00	51,00
(6) Công ty Cổ phần Việt Hữu Phú	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,00	99,00	99,00	99,00
(7) Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Sài Gòn Mùa Xuân	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(8) Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Song Lập	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,70	99,70	99,70	99,70

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có 13 Công ty con sở hữu trực tiếp và 14 Công ty con sở hữu gián tiếp được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty, chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
			Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)	Quyền sở hữu (%)	Quyền biểu quyết (%)
Công ty con sở hữu gián tiếp (tiếp theo)						
(9) Công ty Cổ phần Bất động sản Thủy Sinh	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,43	99,43	98,90	98,90
(10) Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Nguyên Phát	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(11) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Phú Hải	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(12) Công ty TNHH Phát triển Bất động sản Nam Thông	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	99,80	99,80	99,80	99,80
(13) Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	100,00	100,00	100,00	100,00
(14) Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu (*))	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	98,90	98,90	-	-

(*) Theo Nghị quyết số 01/2021/NQ_NP ngày 29 tháng 9 năm 2021, Hội đồng thành viên của Công ty TNHH Phát triển Bất Động sản Nam Phú đã phê duyệt việc nhận chuyển nhượng 39.960.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu, tương đương tổng mệnh giá 399.600.000 VND, chiếm tỷ lệ 99,9% vốn điều lệ của công ty này (Thuyết minh số 4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 Nhóm Công ty là Chứng từ ghi sổ và Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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

Báo cáo tài chính của Công ty 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 Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ 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 các cổ đông của Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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 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

Bất động sản xây dựng dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường của Nhóm 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.

Giá thành của bất động sản xây dựng dở dang 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 kế hoạch, 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 bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo 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.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu - 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 thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào tài khoản giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 Nhóm Công ty 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 tài khoản chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và 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 cố định vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản cố định (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.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư 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 báo cáo 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 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 năm
Giấy chứng nhận ISO	3 - 10 năm
Phần mềm kế toán	3 - 10 năm

3.7 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 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 Nhóm 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Cơ sở hạ tầng	25 - 46 năm
---------------	-------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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.

3.8 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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay 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.

3.9 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 với 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 để phân bổ dần hoặc ghi nhận phù hợp với doanh thu vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ, dụng cụ;
- ▶ Chi phí hoa hồng môi giới;
- ▶ Chiết khấu; và
- ▶ Chi phí cải tạo khu công nghiệp.

3.10 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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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 phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý 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 ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá 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 là 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.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 ghi 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 trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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 tài khoản dự phòng được hạch toán vào tài khoản chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 mà không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.14 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 các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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 sử dụng để phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 chuyển nhượng bất động sản hoàn thành

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp

Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu theo hướng dẫn của Công văn số 17239/BTC-CĐKT ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Bộ Tài Chính. Theo đó, khi chưa thu đủ 90% tiền cho thuê theo hợp đồng, Nhóm Công ty thực hiện phân bổ dần doanh thu theo thời gian cho thuê. Việc ghi nhận toàn bộ doanh thu còn lại chỉ được thực hiện khi Nhóm Công ty thu được 90% số tiền cho thuê từ bên đi thuê.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản 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 suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

Tiền lãi 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm 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 Nhóm Công ty 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 các khoản mục này 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.

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.

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.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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.

3.18 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam. Vì vậy, báo cáo bộ phận không được trình bày.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

4. HỢP NHẤT KINH DOANH TRONG KỲ

Mua công ty trong kỳ - Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Nguyên Thu ("Nguyên Thu")

Vào ngày 5 tháng 10 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc nhận chuyển nhượng 99,9% lợi ích vốn chủ sở hữu của Nguyên Thu với giá phí là 419.580.000 ngàn VND. Theo đó, việc hợp nhất kinh doanh này có ảnh hưởng đến tài sản thuần của Nhóm Công ty tại ngày mua như sau:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua <i>Ngàn VND</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.454.335
Hàng tồn kho	729.934.211
Các khoản phải thu ngắn hạn	419.580
Trả trước cho người bán ngắn hạn	154.627
Tài sản ngắn hạn khác	23.917
	735.987.070
Nợ phải trả	
Nợ phải trả ngắn hạn	60.000.632
Nợ phải trả dài hạn	55.244.136
	115.244.768
Tài sản thuần	620.742.302
Lãi từ giao dịch mua rẻ	(198.536.144)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	(2.626.158)
Tổng giá phí	419.580.000
Khoản tiền thu được	(5.454.335)
Tiền thuần chi ra	414.125.665

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Tiền mặt	15.271.477	14.719.336
Tiền gửi ngân hàng	357.953.991	345.655.705
Các khoản tương đương tiền (*)	992.151.461	1.475.372.836
TỔNG CỘNG	<u>1.365.376.929</u>	<u>1.835.747.877</u>

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có thời hạn gốc không quá 3 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất dao động từ 2,9% đến 4% mỗi năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn	648.854.952	628.305.189
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	648.854.952	628.146.252
Phải thu từ cung cấp dịch vụ xây dựng	-	158.937
Dài hạn	64.766.575	67.176.792
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	64.766.575	67.176.792
TỔNG CỘNG	713.621.527	695.481.981
Dự phòng phải thu khó đòi	(3.158.399)	(2.974.897)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Ngắn hạn</i>	(1.158.399)	(974.897)
<i>Dài hạn</i>	(2.000.000)	(2.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>710.463.128</u>	<u>692.507.084</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn	2.137.316.139	1.757.161.864
Trả trước để mua quyền sử dụng đất	1.766.595.198	1.465.893.284
Trả trước để nhận chuyển nhượng vốn góp	310.000.000	264.600.000
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	36.199.110	10.333.868
Khác	24.521.831	16.334.712
Dài hạn	1.837.685	1.728.585
Trả trước cho dịch vụ xây dựng	1.837.685	1.728.585
TỔNG CỘNG	<u>2.139.153.824</u>	<u>1.758.890.449</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	1.396.827.487	1.111.365.585
Tạm ứng công tác đền bù dự án	1.377.378.848	1.035.494.401
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (i)	11.499.587	55.819.358
Khác	7.949.052	20.051.826
Dài hạn	11.750.196	12.916.748
Tiền sử dụng đất nộp thừa	6.399.496	6.399.496
Ký cược, ký quỹ	4.002.649	3.450.372
Khác	1.348.051	3.066.880
TỔNG CỘNG	1.408.577.683	1.124.282.333

(i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

9. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản xây dựng dở dang (*)	7.746.865.861	7.337.718.128
Nguyên vật liệu	1.213.456	274.430
TỔNG CỘNG	7.748.079.317	7.337.992.558

(*) Bất động sản xây dựng dở dang bao gồm các dự án đang triển khai để phát triển các khu dân cư:

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Khang Phúc - Khu Dân cư Tân Tạo (**)	3.564.672.198	2.794.596.973
Bình Trưng - Bình Trưng Đông	515.553.133	476.857.671
Khang Phúc - Khu Dân cư Bình Hưng 11A (**)	495.761.164	490.309.027
Thủy Sinh Phú Hữu (**)	482.541.622	429.816.876
Khang Phúc - An Dương Vương	446.714.379	443.449.267
Khang Phúc - Lovera Vista	209.683.376	940.376.266
Safira	55.781.372	350.379.341
Verosa	38.315.240	171.014.090
Các dự án khác	1.937.843.377	1.240.918.617
TỔNG CỘNG	7.746.865.861	7.337.718.128

(**) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc các dự án này đã được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 222.298.841 ngàn VND (năm 2020: 82.409.960 ngàn VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn	2.217.175	265.101.641
Chiết khấu	1.024.970	98.173.042
Phí hoa hồng môi giới	359.121	118.928.992
Khác	833.084	47.999.607
Dài hạn	3.003.842	5.089.197
Chi phí cải tạo Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	2.040.168	3.924.991
Khác	963.674	1.164.206
TỔNG CỘNG	5.221.017	270.190.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Ngàn VND				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	37.749.905	51.333.521	24.158.620	2.969.520	116.211.566
Mua trong kỳ	-	735.230	765.060	295.458	1.795.748
Thanh lý	-	-	(730.515)	-	(730.515)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>37.749.905</u>	<u>52.068.751</u>	<u>24.193.165</u>	<u>3.264.978</u>	<u>117.276.799</u>
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	660.728	27.717.459	5.778.088	2.580.852	36.737.127
Giá trị khấu hao lũy kế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(11.890.859)	(37.911.290)	(16.134.847)	(2.843.102)	(68.780.098)
Khấu hao trong kỳ	(2.056.457)	(2.933.073)	(3.071.170)	(156.633)	(8.217.333)
Thanh lý	-	-	60.876	-	60.876
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(13.947.316)</u>	<u>(40.844.363)</u>	<u>(19.145.141)</u>	<u>(2.999.735)</u>	<u>(76.936.555)</u>
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>25.859.046</u>	<u>13.422.231</u>	<u>8.023.773</u>	<u>126.418</u>	<u>47.431.468</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>23.802.589</u>	<u>11.224.388</u>	<u>5.048.024</u>	<u>265.243</u>	<u>40.340.244</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Ngàn VND</i>
	<i>Cơ sở hạ tầng</i>
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	65.973.562
Giảm trong kỳ	<u>(1.192.686)</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>64.780.876</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(5.863.971)
Khấu hao trong kỳ	(1.296.273)
Giảm trong kỳ	<u>49.712</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(7.110.532)</u>
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>60.109.591</u>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>57.670.344</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở hầu hết bất động sản đầu tư đã được cho thuê vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2021</i>	<i>năm 2020</i>
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (*)	701.230.485	659.673.559
Khác	<u>50.137.708</u>	<u>34.874.446</u>
TỔNG CỘNG	<u>751.368.193</u>	<u>694.548.005</u>

(*) Quyền tài sản phát sinh từ dự án này đã được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2021</i>	<i>năm 2020</i>
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.1)	14.000.000	14.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 14.2)	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.300.000</u>	<u>14.300.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021		Ngày 31 tháng 12 năm 2020	
	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu	Giá trị Ngàn VND	% sở hữu
Công ty TNHH CVH Mùa Xuân	14.000.000	5	14.000.000	5

14.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đây là 30 trái phiếu với mệnh giá 10.000 ngàn VND/trái phiếu, kỳ hạn gốc 10 năm và được hưởng tiền lãi với lãi suất là lãi suất tiền gửi tiết kiệm tham chiếu cộng 0,8%/năm được phát hành bởi Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội.

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng, giảm lợi thế thương mại trong kỳ được trình bày như sau:

	Ngàn VND
Nguyên giá	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2021	34.008.874
Giá trị hao mòn lũy kế	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	(32.198.237)
Phân bổ trong kỳ	(962.453)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	(33.160.690)
Giá trị còn lại	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	1.810.637
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	848.184

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty TNHH Xây dựng An Phong	69.570.000	80.620.431
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	-	77.685.137
Khác	85.036.411	83.710.589
TỔNG CỘNG	154.606.411	242.016.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	156.726.200	2.170.746.738
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản (*)	153.425.345	2.167.483.911
Khác	3.300.855	3.262.827
Dài hạn	-	193.431
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản	-	193.431
TỔNG CỘNG	156.726.200	2.170.940.169

(*) Đây là các khoản tiền trả trước của khách hàng theo tiến độ của các hợp đồng mua bán nhà ở và căn hộ thuộc các dự án của Nhóm Công ty. Các khoản tiền này sẽ được ghi nhận là doanh thu khi Nhóm Công ty hoàn thành và bàn giao nhà ở và căn hộ đã xây dựng cho khách hàng.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế thu nhập doanh nghiệp	245.804.878	516.463.744
Thuế giá trị gia tăng	7.359.688	28.502.610
Thuế thu nhập cá nhân	1.717.808	3.270.569
Khác	44.638	12.794
TỔNG CỘNG	254.927.012	548.249.717

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Ngắn hạn	29.962.301	24.508.429
Chi phí lãi vay	5.551.998	7.387.717
Chi phí phát triển dự án	12.135.967	15.386.020
Khác	12.274.336	1.734.692
Dài hạn	22.457.902	69.807.101
Chi phí phát triển dự án	21.518.163	69.807.101
Khác	939.739	-
TỔNG CỘNG	52.420.203	94.315.530

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		<i>Ngàn VND</i>
Ngắn hạn	335.395	15.418.843
Khoản thu trước dịch vụ quản lý	335.395	14.479.087
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	-	939.756
Dài hạn	7.897.831	7.404.315
Khoản thu trước tiền cho thuê đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	7.897.831	7.404.315
TỔNG CỘNG	8.233.226	22.823.158

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
		<i>Ngàn VND</i>
Ngắn hạn	789.857.724	372.537.973
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	362.000.000	-
Quỹ bảo trì	340.852.400	272.278.245
Nhận ký quỹ, ký cược	31.094.126	37.980.317
Khác	55.911.198	62.279.411
Dài hạn	31.148.926	396.010.400
Phải trả đền bù đất (ii)	11.065.090	13.983.160
Nhận ký quỹ, ký cược	3.471.955	3.597.758
Nhận vốn góp từ Hợp đồng Hợp tác Đầu tư ("HĐHTĐT") (i)	-	362.000.000
Khác	16.611.881	16.429.482
TỔNG CỘNG	821.006.650	768.548.373

- (i) Đây là các khoản nhận vốn góp từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phúc Đạt và Công ty Cổ phần TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản Nam Hưng với số tiền lần lượt là 252.000.000 ngàn VND và 110.000.000 ngàn VND liên quan đến Hợp đồng Nguyên Tắc về việc hợp tác đầu tư phát triển dự án Khu nhà ở và công trình công cộng quy mô 164.226 m² tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong kỳ, Nhóm Công ty đã phân loại lại các khoản phải trả này căn cứ theo kỳ hạn còn lại đến ngày đến hạn Hợp đồng.
- (ii) Đây là khoản phải trả đền bù đất cho các chủ đất liên quan đến dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
		<i>Ngàn VND</i>
Số đầu kỳ	46.801.288	34.746.541
Tăng trong kỳ	80.693.586	73.218.627
Giảm trong kỳ	(97.886.370)	(61.163.880)
Số cuối kỳ	29.608.504	46.801.288

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY

	<i>Ngàn VND</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Ngắn hạn	647.936.000	786.915.760
Trái phiếu đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	182.000.000	282.897.500
Vay dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	465.936.000	454.970.939
Vay ngân hàng	-	49.047.321
Dài hạn	1.904.535.584	1.058.235.534
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 23.2</i>)	1.604.535.584	934.255.534
Trái phiếu (<i>Thuyết minh số 23.1</i>)	300.000.000	123.980.000
TỔNG CỘNG	<u>2.552.471.584</u>	<u>1.845.151.294</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Trái phiếu

Chi tiết của trái phiếu phát hành như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Trái phiếu phát hành theo mệnh giá	<u>482.000.000</u>	Ngày 26 tháng 6 năm 2022 và ngày 14 tháng 6 năm 2025	Tài trợ vốn lưu động	12	Tin chấp
<i>Trong đó:</i>					
Ngắn hạn	182.000.000				
Dài hạn	300.000.000				

23.2 Vay ngân hàng dài hạn

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 Ngàn VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông - Chi nhánh Quận 4					
Khoản vay 1	1.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2022 đến ngày 6 tháng 4 năm 2025	Đầu tư góp vốn	11,17	Quyền tài sản phát sinh liên quan đến khu đất thuộc dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	350.000.000	Từ ngày 9 tháng 6 năm 2022 đến ngày 9 tháng 3 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng
Khoản vay 3	235.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2022 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023	Tài trợ dự án Lê Minh Xuân mở rộng và Khu trung tâm dân cư Tân Tạo - Khu A	11,17	Quyền tài sản phát sinh thuộc dự án Lê Minh Xuân mở rộng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 11					
Khoản vay 1	208.256.000	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 12 tháng 8 năm 2022	Tài trợ dự án Lovera Vista	10	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Phường Phú Hữu, Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Khoản vay 2	277.215.584	Từ ngày 23 tháng 12 năm 2022 đến ngày 23 tháng 12 năm 2024	Tài trợ dự án Khu trung tâm dân cư Tân Tạo – Khu A	10	Quyền tài sản phát sinh từ nhà ở hình thành trong tương lai tại Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh
TỔNG CỘNG	<u>2.070.471.584</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	465.936.000				
Vay dài hạn	1.604.535.584				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Ngàn VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019	5.444.291.090	720.153.163	-	133.577.863	1.327.039.024	7.625.061.140
Phát hành cổ phiếu	80.000.000	24.000.000	-	-	-	104.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.152.765.513	1.152.765.513
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	45.761.642	(45.761.642)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(45.761.642)	(45.761.642)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(27.456.985)	(27.456.985)
Mua thêm từ lợi ích của các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	202.426	202.426
Chi cổ tức bằng cổ phiếu	262.281.100	-	-	-	(262.281.100)	-
Chi cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(262.289.235)	(262.289.235)
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(419.064.794)	-	-	(419.064.794)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>5.786.572.190</u>	<u>744.153.163</u>	<u>(419.064.794)</u>	<u>179.339.505</u>	<u>1.836.456.359</u>	<u>8.127.456.423</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020	5.786.572.190	744.153.163	(419.064.794)	179.339.505	1.836.456.359	8.127.456.423
Phát hành cổ phiếu (*)	84.000.000	42.000.000	-	-	-	126.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	1.202.431.387	1.202.431.387
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	57.638.276	(57.638.276)	-
Bán cổ phiếu quỹ	-	391.338.497	419.064.794	-	-	810.403.291
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(57.638.276)	(57.638.276)
Trích lập quỹ thưởng Hội đồng quản trị và Ban điều hành	-	-	-	-	(23.055.310)	(23.055.310)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	558.798.500	-	-	-	(558.798.500)	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>6.429.370.690</u>	<u>1.177.491.660</u>	<u>-</u>	<u>236.977.781</u>	<u>2.341.757.384</u>	<u>10.185.597.515</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(*) Vào ngày 21 tháng 6 năm 2021, Công ty đã hoàn tất việc phát hành 55.879.850 cổ phiếu phổ thông để chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu và phát hành 8.400.000 cổ phiếu phổ thông cho người lao động theo chương trình ESOP với giá phát hành là 15.000 VND/cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 29 tháng 6 năm 2021, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 28 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 5.786.572.190.000 VND lên 6.429.370.690.000 VND.

24.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	5.786.572.190	5.444.291.090
Tăng trong kỳ	642.798.500	342.281.100
Số cuối kỳ	<u>6.429.370.690</u>	<u>5.786.572.190</u>
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	558.798.500	524.570.335
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	558.798.500	262.281.100
Cổ tức trả bằng tiền	-	262.289.235

24.3 Cổ phiếu

	Số cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Cổ phiếu được phép phát hành	642.937.069	578.657.219
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ		
Cổ phiếu phổ thông	642.937.069	578.657.219
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
Cổ phiếu phổ thông	-	(19.850.640)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	642.937.069	558.806.579

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (năm 2020: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Vốn điều lệ đã góp	29.517.444	27.397.444
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.049.602	2.980.314
Tăng từ các nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, mua tài sản	2.891.726	265.568
Quỹ đầu tư và phát triển	418	418
TỔNG CỘNG	35.459.190	30.643.744

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Ngàn VND			
	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	597.836.861	1.310.133.627	3.746.129.198	4.616.848.433
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	581.002.632	1.296.391.208	3.689.744.564	4.546.772.389
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.740.222	9.781.753	50.212.002	47.322.143
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	2.313.200	3.456.293	3.773.283	20.438.430
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	1.780.807	504.373	2.399.349	2.315.471
Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.823.833)	(19.101.125)	(8.379.584)	(84.779.914)
Hàng bán bị trả lại	(7.823.833)	(16.272.017)	(8.379.584)	(79.944.814)
Chiết khấu thương mại	-	(2.829.108)	-	(4.835.100)
Doanh thu thuần	590.013.028	1.291.032.502	3.737.749.614	4.532.068.519
<i>Trong đó:</i>				
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	573.178.799	1.277.290.083	3.681.364.980	4.461.992.475
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.740.222	9.781.753	50.212.002	47.322.143
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	2.313.200	3.456.293	3.773.283	20.438.430
<i>Doanh thu cho thuê hoạt động</i>	1.780.807	504.373	2.399.349	2.315.471

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	<u>7.255.459</u>	<u>9.814.296</u>	<u>19.973.676</u>	<u>34.994.379</u>

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	85.569.836	610.078.372	1.882.197.658	2.507.426.241
Giá vốn dịch vụ cung cấp	18.610.042	11.469.119	61.297.893	53.879.427
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	700.696	1.046.953	1.142.973	6.372.864
Giá vốn cho thuê hoạt động	<u>375.122</u>	<u>582.319</u>	<u>783.642</u>	<u>772.680</u>
TỔNG CỘNG	<u>105.255.696</u>	<u>623.176.763</u>	<u>1.945.422.166</u>	<u>2.568.451.212</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngàn VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chiết khấu thanh toán	4.187.626	16.869.694	55.530.126	77.901.929
Lãi vay	285.372	-	15.368.648	-
Khác	<u>964.720</u>	<u>733.151</u>	<u>1.464.722</u>	<u>6.790.125</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.437.718</u>	<u>17.602.845</u>	<u>72.363.496</u>	<u>84.692.054</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

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

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngân VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	112.110.197	136.029.810	201.067.085	246.995.212
Chi phí hoa hồng	109.371.535	130.902.295	181.802.127	224.071.804
Chi phí lương	1.916.142	3.729.467	10.477.679	9.843.948
Chi phí quảng cáo	190.551	580.624	8.155.310	11.259.170
Khác	631.969	817.424	631.969	1.820.290
Chi phí quản lý doanh nghiệp	48.646.256	47.070.892	182.942.691	169.410.471
Chi phí lương	20.357.366	21.701.980	102.997.804	95.423.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.759.220	13.038.843	50.654.864	49.489.842
Khác	11.529.670	12.330.069	29.290.023	24.497.611
TỔNG CỘNG	160.756.453	183.100.702	384.009.776	416.405.683

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 4	
			Ngân VND	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	227.932.945	12.769.364	263.731.410	33.228.706
Doanh thu dịch vụ quản lý	24.338.220	8.242.445	50.993.629	20.721.859
Lãi từ giao dịch mua rẻ (*)	198.536.144	-	198.536.144	-
Khác	5.058.581	4.526.919	14.201.637	12.506.847
Chi phí khác	(20.923.081)	(29.524.788)	(79.817.819)	(72.334.521)
Chi phí dịch vụ quản lý	(20.923.081)	(22.662.618)	(76.438.279)	(57.620.031)
Khác	-	(6.862.170)	(3.379.540)	(14.714.490)
LÃI (LỖ) KHÁC	207.009.864	(16.755.424)	183.913.591	(39.105.815)

(*) Trong kỳ kế toán quý 4 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, lãi từ giao dịch mua rẻ là phần chênh lệch giữa sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được cao hơn giá phí khoản đầu tư (Thuyết minh số 4).

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Chi phí thuế TNDN hiện hành	288.385.524	318.075.984
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.884.633	3.123.146
Chi phí/(Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	42.170.611	(17.258.457)
TỔNG CỘNG	335.440.768	303.940.673

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

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.539.689.425	1.458.408.134
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	307.937.885	291.681.627
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	1.767.478	3.091.153
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	57.873.207	(1.312.850)
Điều chỉnh hợp nhất	(37.022.435)	14.752.023
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(6.264.757)
Thuế TNDN được giảm	-	(1.129.669)
Điều chỉnh thuế TNDN theo quyết toán thuế	4.884.633	3.123.146
Chi phí thuế TNDN	335.440.768	303.940.673

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 kỳ 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 Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty và các công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động như sau:

	<i>Bảng cân đối</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động</i>	
	<i>kế toán hợp nhất</i>		<i>kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Ngày 31 tháng</i>	<i>Cho kỳ kế</i>	<i>Cho kỳ kế</i>
	<i>12 năm 2021</i>	<i>12 năm 2020</i>	<i>toán 12 tháng</i>	<i>toán 12 tháng</i>
			<i>kết thúc ngày</i>	<i>kết thúc ngày</i>
			<i>31 tháng 12</i>	<i>31 tháng 12</i>
			<i>năm 2021</i>	<i>năm 2020</i>
<i>Ngàn VND</i>				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	5.431.034	9.192.917	(3.761.883)	387.046
Dự phòng phải thu khó đòi	400.000	400.000	-	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	154.398	153.872	526	(19.157)
Thu nhập lãi vay dự thu	(734.634)	(278.877)	(455.757)	(123.209)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	270.929	302.347	(31.418)	(37.465)
TỔNG CỘNG	5.521.727	9.770.259	(4.248.532)	207.215
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế	-	40.688.654	(40.688.654)	14.722.060
Trợ cấp thôi việc phải trả	111.200	111.200	-	-
Chi phí phải trả	-	658.912	(658.912)	300.410
Thu nhập lãi vay dự thu	(21.918.864)	(27.072.291)	5.153.427	(16.483.445)
Điều chỉnh do hợp nhất công ty con	(19.432.236)	(17.704.296)	(1.727.940)	17.408.253
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản chưa chịu thuế	-	-	-	1.103.964
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	(55.244.136)	-	-	-
TỔNG CỘNG	(96.484.036)	(3.317.821)	(37.922.079)	17.051.242
(Chi phí)/Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần			(42.170.611)	17.258.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Ngàn VND	
	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	1.202.281.040	1.152.765.513
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	(60.114.052)	(57.638.276)
Quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (*)	(24.045.621)	(23.055.310)
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (*)	1.118.121.367	1.072.071.927
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	624.317.691	616.757.623
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản (ngàn VND/cổ phiếu)	1,79	1,74
- Lãi suy giảm (ngàn VND/cổ phiếu)	1,79	1,74

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao và thưởng HĐQT từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 4 năm 2021.

Cho kỳ kế toán 12 tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã tạm ước tính quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành dựa trên tỷ lệ trích của lợi nhuận năm 2020 đã được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên ngày 28 tháng 4 năm 2021.

(**) Tổng số cổ phiếu bình quân trong kỳ trước được điều chỉnh do việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu vào ngày 21 tháng 6 năm 2021.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	Ngàn VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Đến 1 năm	26.326.561	25.258.306
Trên 1 đến 5 năm	22.252.988	48.537.386
TỔNG CỘNG	48.579.549	73.795.692

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho kỳ kế toán quý 4 kết thúc cùng ngày

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý 4 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Nguyễn Ngọc Anh
Người lập


Phạm Thị Thu Thủy
Kế toán trưởng




Vương Văn Minh
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 1 năm 2022