

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2021



**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

11/14/2014 11:41:14 AM

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.722.960.816.710</b>	<b>8.459.696.820.280</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>40.948.032.398</b>	<b>208.422.315.619</b>
111	1. Tiền		24.818.505.243	116.481.959.777
112	2. Các khoản tương đương tiền		16.129.527.155	91.940.355.842
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>90.949.087.204</b>	<b>84.347.079.452</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		90.949.087.204	84.347.079.452
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.762.861.945.589</b>	<b>4.827.666.587.635</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	241.137.045.987	352.112.518.139
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	652.232.599.725	1.035.463.333.418
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	2.030.683.588.834	2.202.804.144.445
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	840.961.879.969	1.243.091.760.559
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(2.153.168.926)	(5.805.168.926)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>2.796.000.375.021</b>	<b>3.310.374.692.824</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.797.469.622.578	3.310.374.692.824
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.469.247.557)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>32.201.376.498</b>	<b>28.886.144.750</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	10.909.706.828	11.465.671.989
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		15.300.761.760	17.419.779.570
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.990.907.910	693.191

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.074.342.258.597</b>	<b>2.953.979.887.066</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.061.098.085.640</b>	<b>967.291.485.640</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn		696.817.582	1.294.217.582
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	10	1.060.401.268.058	965.997.268.058
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>206.981.143.584</b>	<b>209.837.353.353</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.410.285.509	3.266.930.517
222	Nguyên giá		15.831.326.449	15.042.399.338
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(13.421.040.940)	(11.775.468.821)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	2.180.785.344	-
225	Nguyên giá		2.426.950.909	-
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(246.165.565)	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	202.390.072.731	206.570.422.836
228	Nguyên giá		231.550.780.212	229.811.530.212
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(29.160.707.481)	(23.241.107.376)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>604.547.333.304</b>	<b>631.186.041.110</b>
231	1. Nguyên giá		674.101.555.753	674.708.951.586
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(69.554.222.449)	(43.522.910.476)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.757.775.000</b>	<b>1.097.415.000</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	2.757.775.000	1.097.415.000
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>874.821.023.292</b>	<b>729.911.920.919</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18	114.893.304.688	157.583.462.793
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18	755.519.262.584	572.486.587.584
254	3. Dự phòng cho đầu tư dài hạn	18	(591.543.980)	(158.129.458)
255	4. Đầu tư nắm giữ		5.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>324.136.897.777</b>	<b>414.655.671.044</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	233.969.793.711	313.524.746.753
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.520.303.014	-
269	3. Lợi thế thương mại	19	87.646.801.052	101.130.924.291
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.797.303.075.307</b>	<b>11.413.676.707.346</b>



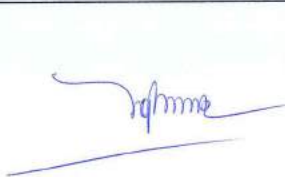
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.764.411.280.314</b>	<b>6.522.051.201.191</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.438.091.200.150</b>	<b>4.537.561.743.613</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20	85.149.670.637	105.471.053.936
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	21	1.355.558.480.195	878.629.642.798
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	143.610.672.116	66.312.648.570
314	4. Phải trả người lao động		1.335.486.470	1.392.554.053
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	368.653.201.923	316.527.377.807
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	42.075.977.370	30.268.727.553
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	25	619.254.366.290	1.724.439.233.907
320	8. Vay ngắn hạn	26	788.219.626.607	1.384.894.542.498
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.233.718.542	29.625.962.491
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.326.320.080.164</b>	<b>1.984.489.457.578</b>
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	14.267.606.057	50.086.494.049
337	3. Phải trả dài hạn khác	25	301.984.214.034	300.423.791.658
338	4. Vay và nợ dài hạn	26	777.851.644.675	1.401.109.107.691
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		99.153.532.199	98.203.673.300
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.032.891.794.993</b>	<b>4.891.625.506.155</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>5.032.891.794.993</b>	<b>4.891.625.506.155</b>
411	1. Vốn cổ phần	27	3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.663.563.030.000	3.663.563.030.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27	333.257.781.211	333.257.781.211
415	3. Cổ phiếu quỹ	27	-	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27	150.121.777.502	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	661.111.130.027	497.108.586.920
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		473.970.795.076	308.417.397.503
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ		187.140.334.951	188.691.189.417
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	199.947.783.731	228.165.894.816
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.797.303.075.307</b>	<b>11.413.676.707.346</b>



Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kế toán trưởng




Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B02a-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	112.496.433.600	576.107.184.324	1.692.449.709.553	923.675.078.177
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	3.590.268.861	1.845.047.026	9.265.591.533	5.519.883.332
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	108.906.164.739	574.262.137.298	1.683.184.118.020	918.155.194.845
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	83.215.892.265	992.654.663.271	1.370.754.412.138	1.225.874.976.003
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		25.690.272.474	(418.392.525.973)	312.429.705.882	(307.719.781.158)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	236.915.118.651	720.324.800.486	515.806.002.857	850.108.898.939
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	225.811.500.962	167.520.966.630	407.659.106.702	254.290.963.358
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		81.302.652.274	163.942.498.304	213.862.542.089	240.949.570.933
24	8. Phần (lãi) lỗ trong công ty liên kết		20.055.516.358	(2.748.043.463)	15.737.135.324	(7.262.212.450)
25	9. Chi phí bán hàng	30	6.238.187.637	77.185.379.917	114.334.980.080	85.000.693.034
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	33.686.046.406	36.656.023.486	89.318.529.160	93.282.416.274
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		16.925.172.478	17.821.861.017	232.660.228.121	102.552.832.665
31	12. Thu nhập khác	32	7.612.163.946	105.513.993.745	33.025.796.166	108.193.586.132
32	13. Chi phí khác	32	15.495.170.023	1.315.970.485	23.649.058.451	6.198.509.723
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	32	(7.883.006.077)	104.198.023.260	9.376.737.715	101.995.076.409

# 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 IV năm 2021

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN		9.042.166.401	122.019.884.277	242.036.965.836	204.547.909.074
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		6.745.418.896	5.635.179.766	49.401.666.414	(2.797.744.802)
52	17. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại		(2.327.579.034)	15.390.498.385	(1.570.444.115)	13.047.079.346
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		4.624.326.539	100.994.206.126	194.205.743.537	194.298.574.530
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		3.271.516.676	98.005.038.091	187.140.334.951	188.691.189.417
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.352.809.863	2.989.168.035	7.065.408.586	5.607.385.113




Nguyễn Văn Thanh  
Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
Kê toán trưởng



  
Võ Quốc Khánh  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
 Quý IV 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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>242.036.965.836</b>	<b>204.547.909.074</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn		47.326.773.001	44.588.600.491
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.749.337.921)	5.874.072.866
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(255.382.745.695)	(667.948.937.870)
05	Lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		(15.737.135.324)	-
06	Chi phí lãi vay		213.862.542.089	240.949.570.933
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>230.357.061.986</b>	<b>(171.988.784.506)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		914.024.825.867	250.928.324.979
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		513.512.466.079	850.775.797.225
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		(611.183.860.821)	(245.909.516.560)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		80.110.918.203	(35.702.339.811)
14	Tiền lãi vay đã trả		(166.711.569.236)	(230.652.495.362)
15	Thuế TNDN đã nộp		(29.310.016.341)	(17.066.173.777)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.503.348.009)	(11.722.068.762)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>917.296.477.728</b>	<b>388.662.743.426</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.727.488.020)	(98.936.030.903)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		50.000.000	-
23	Tiền chi cho vay		(4.987.503.365.781)	(2.012.329.365.908)
24	Tiền thu hồi cho vay		5.148.021.913.640	2.016.247.689.687
25	Tiền chi mua công ty con		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(230.852.623.650)	(1.709.665.990.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		74.615.275.429	958.324.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		137.445.906.340	54.121.191.175
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>137.049.617.958</b>	<b>(792.238.505.949)</b>



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV 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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	-
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		915.399.113.648	2.756.215.102.978
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.137.219.492.555)	(2.227.360.978.186)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông không kiểm soát		-	(394.129.700)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.221.820.378.907)	528.459.995.092
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(167.474.283.221)	124.884.232.569
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		208.422.315.619	83.538.083.050
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		40.948.032.398	208.422.315.619



Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập





Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng

Võ Quốc Khánh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV 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 31 tháng 12 năm 2021, Tập đoàn có mười một công ty con trực tiếp, bốn công ty liên kết với chi tiết như sau:

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



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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

Vào ngày 31 tháng 12 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)

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV 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 31 tháng 12 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 IV 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho (chủ yếu là hàng hóa) với giá trị được xác định theo chi phí mua theo phương pháp bình quân giá 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 IV 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 IV 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 IV 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 cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 Quý IV 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 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 IV 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 IV 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 IV 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 (NKĐN)**

Vào ngày 15 tháng 3 năm 2021, Tập đoàn đã nhận chuyển nhượng 1.917.670 CP của công ty NKĐN 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 NKĐN 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.



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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Tiền mặt	41.854.637	211.287.587
Tiền gửi ngân hàng	24.776.650.606	116.270.672.190
Các khoản tương đương tiền (*)	16.129.527.155	91.940.355.842
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>40.948.032.398</u></b>	<b><u>208.422.315.619</u></b>

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

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

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

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải thu các bên liên quan	31.707.966.849	27.546.147.921
- Công ty CP May Tiến Phát	31.707.966.849	26.615.190.719
- Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	-	930.957.202
Phải thu các bên khác	209.429.079.138	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	9.332.771.563	103.980.456.491
- Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	2.681.223.472	-
- Khác (*)	159.373.183.570	179.927.259.213
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>241.137.045.987</u></b>	<b><u>352.112.518.139</u></b>
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.142.815.714)	(1.142.815.714)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>239.994.230.273</u></b>	<b><u>350.969.702.425</u></b>

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

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 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	606.458.472.635	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	214.666.511.346	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	90.536.175.578	82.504.635.897
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>652.232.599.725</b>	<b>1.035.463.333.418</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>652.929.417.307</b>	<b>1.035.463.333.418</b>

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

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.030.683.588.834</b>	<b>2.202.804.144.445</b>
Cho vay bên liên quan (*)	1.377.055.000.000	1.713.738.450.000
Cho vay bên khác (**)	653.628.588.834	489.065.694.445
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cho vay bên khác (**)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.030.683.588.834</b>	<b>2.202.804.144.445</b>
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	-	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>2.030.683.588.834</b>	<b>2.202.804.144.445</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	825.000.000	Ngày 05 tháng 3 năm 2022	12,5%
Công ty Cổ phần May Tiến Phát	1.376.230.000.000	Từ ngày 05 tháng 8 năm 2022 đến ngày 06 tháng 11 năm 2022	12%- 12,5%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.377.055.000.000</u></b>		

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

Bên vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm
<b>Ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Thực phẩm CJ Cầu Tre	156.000.000.000	Ngày 15 tháng 11 năm 2022	10,5%
Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	47.912.018.000	Ngày 21 tháng 12 năm 2022	6,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	61.200.000.000	Ngày 03 tháng 11 năm 2022	12,0%
Công ty CP TM XD Phúc Bảo Minh	219.584.200.000	Ngày 29 tháng 4 năm 2022 đến 09 tháng 11 năm 2022	12,0%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Tân Sơn Nhất	57.640.000.000	Ngày 05 tháng 5 năm 2022 đến ngày 29 tháng 11 năm 2022	11,5%- 12,5%
Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân	54.300.000.000	Ngày 29 tháng 01 năm 2022 đến 05 tháng 05 năm 2022	12,3%- 12,5%
Công ty CP Năng lượng TTC	24.000.000.000	Ngày 11 tháng 05 năm 2022	11,5%
Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	8.580.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2022	9,0%
Công ty CP ĐT KT XD Toàn Thịnh Phát	6.525.694.445	Ngày 31 tháng 12 năm 2022	10%- 10,5%
Huỳnh Thảo Linh	17.886.676.389	Ngày 5 tháng 7 năm 2022	11%
<b>Tổng cộng</b>	<b><u>653.628.588.834</u></b>		

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

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>840.961.879.969</b>	<b>1.243.091.760.559</b>
Phải thu lãi cho vay và cổ tức	588.688.268.211	398.227.635.150
Ủy thác đầu tư	105.750.654.627	71.990.509.000
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	22.615.078.187	51.314.191.804
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	17.814.896.154	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	57.636.000.000	58.245.709.000
Phải thu từ thỏa thuận thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư (iii)	-	568.000.000.000
Khác	40.069.809.123	59.393.488.884
<b>Dài hạn</b>	<b>1.060.401.268.058</b>	<b>965.997.268.058</b>
Phải thu từ các HĐHTKD	1.007.681.847.398	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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.901.363.148.027</b>	<b>2.209.089.028.617</b>
<b>Dự phòng</b>	<b>(1.010.353.212)</b>	<b>(4.662.353.115)</b>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.900.352.794.815</b>	<b>2.204.426.675.502</b>

- (i) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Tập đoàn thực hiện kê khai và tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong năm của các hợp đồng mua bán căn hộ, nhà phố và biệt thự.
- (ii) Số 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 31 tháng 12 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 Kỹ Thương.



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

Quý IV năm 2021

**11. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Bất động sản dở dang	2.755.322.606.292	3.295.899.305.867
- Dự án Jamona City	1.160.393.998.562	1.118.417.241.442
- Dự án Charmington Dragonic	575.076.753.721	574.050.516.150
- Dự án Charmington Tamashi Đà Nẵng	489.671.895.458	464.842.635.549
- Dự án Carillon 7	6.364.943.109	543.760.326.479
- Dự án Jamona Home Resort	109.795.529.438	156.507.447.462
- Dự án Jamona Cầu Tre	196.498.309.168	196.498.309.168
- Dự án TTC Plaza Đức Trọng	144.275.032.666	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	3.931.384.933	10.441.250.234
- Khác	38.256.868.821	49.705.456.499
Hàng hóa bất động sản để bán	41.827.034.200	14.162.079.261
Nguyên vật liệu	280.902.086	274.227.696
Công cụ và dụng cụ	39.080.000	39.080.000
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.469.247.557)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.796.000.375.021</u></b>	<b><u>3.310.374.692.824</u></b>

(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 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.909.706.828</b>	<b>11.465.671.989</b>
Chi phí hoa hồng	9.558.800.007	9.558.800.007
Khác	1.350.906.821	1.906.871.982
<b>Dài hạn</b>	<b>233.969.793.711</b>	<b>313.524.746.753</b>
Chi phí hoa hồng	205.287.638.441	287.969.485.774
Khác	28.682.155.270	25.555.260.979
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>244.879.500.539</u></b>	<b><u>324.990.418.742</u></b>

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

B09a-DN/HN

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

### 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	VND
<b>Nguyên giá:</b>					
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	-	-	-	788.927.111	788.927.111
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	249.090.909	1.262.542.206	1.160.045.454	13.159.647.880	15.831.326.449
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
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)	(72.103.656)	(193.340.904)	(1.359.369.986)	(1.645.572.119)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	(249.090.909)	(1.233.897.319)	(660.846.568)	(11.277.206.144)	(13.421.040.940)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	20.757.573	100.748.543	692.539.790	2.452.884.611	3.266.930.517
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	-	28.644.887	499.198.886	1.882.441.736	2.410.285.509



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

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

	VND
	<i>Phương tiện vận chuyển</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Thuê mới trong kỳ	2.426.950.909
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.426.950.909</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Khấu hao trong kỳ	(246.165.565)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(246.165.565)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>2.180.785.344</u>

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	VND
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	209.629.895.999	20.181.634.213	229.811.530.212
Mua mới	-	1.739.250.000	1.739.250.000
Giảm khác	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>209.629.895.999</u>	<u>21.920.884.213</u>	<u>231.550.780.212</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(14.942.114.813)	(8.298.992.563)	(23.241.107.376)
Hao mòn trong kỳ	(3.684.959.820)	(2.234.640.285)	(5.919.600.105)
Giảm khác	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(18.627.074.633)</u>	<u>(10.533.632.848)</u>	<u>(29.160.707.481)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
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 31 tháng 12 năm 2021	<u>191.002.821.366</u>	<u>11.387.251.365</u>	<u>202.390.072.731</u>

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

Quý IV năm 2021

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	674.708.951.586
Mua mới	-
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-
Giảm khác	<u>(607.395.833)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>674.101.555.753</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(43.522.910.476)
Khấu hao trong kỳ	(26.031.311.973)
Thanh lý, nhượng bán	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(69.554.222.449)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>631.186.041.110</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>604.547.333.304</u>

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

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 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	1.177.600.000	360.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.757.775.000</u>	<u>1.097.415.000</u>

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (TM số 18.1)	114.893.304.688	157.583.462.793
Đầu tư dài hạn khác (TM số 18.2)	755.519.262.584	572.486.587.584
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>870.412.567.272</u>	<u>730.070.050.377</u>
<b>Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn</b>	<u>(591.543.980)</u>	<u>(158.129.458)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<u>868.259.793.293</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 IV 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 31 tháng 12 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
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	22,51	(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
<b>TỔNG CỘNG</b>							<b>157.583.462.793</b>
							<b>114.893.304.688</b>

(i) Vào ngày 11 tháng 11 năm 2021, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng 10% cổ phần của công ty Cổ phần May Tiến Phát từ bên thứ ba. Qua đó, Tập đoàn đã nâng tỷ lệ biểu quyết từ 12,51% lên 22,51%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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 31 tháng 12 năm 2021
<b>Giá trị đầu tư</b>	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	196.534.048.907
Tăng trong kỳ	39.587.982.000
Giảm trong kỳ	<u>(94.400.000.000)</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>141.722.030.907</u>
<b>Phân lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi đầu tư vào công ty liên kết</b>	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	(38.950.586.114)
Lợi nhuận từ các công ty liên kết	15.737.135.324
Cổ tức được chia trong kỳ	(3.693.600.000)
Lãi chuyển nhượng cổ phần trong công ty liên kết	<u>78.324.571</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(26.828.726.219)</u>
<b>Giá trị đầu tư còn lại</b>	
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	<u>157.583.462.793</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>114.893.304.688</u>

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

	VND Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021		
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua
Công ty CP KCN Thành Thành Công	19.527.468	(i)	527.521.636.000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân	6.912.500	9,88	153.632.675.000
Công ty CP Sản xuất Xây dựng Dịch vụ Hoa Đồng	2.340.000	9,13	29.400.000.000
Công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh	1.445.000	1,52	43.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 66	160.000	8,00	1.600.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hùng Anh	136.928	0,62	<u>14.951.584</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>755.519.262.584</b>
<b>Dự phòng</b>			<u>(591.543.980)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>			<b><u>754.927.718.604</u></b>

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



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

**19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	<i>Lợi thế thương mại</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	143.694.480.800
Phát sinh từ hợp nhất	-
Phát sinh giảm khi bán công ty con	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>143.694.480.800</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	(42.563.556.509)
Phân bổ trong kỳ	(13.484.123.239)
Giảm khi bán công ty con	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>(56.047.679.748)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<u>101.130.924.291</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	<u>87.646.801.052</u>

**20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</i>
Phải trả bên liên quan	-	299.922
- Công ty CP May Tiến Phát	-	-
- Công ty CP Khu Công Nghiệp Thành Thành Công	-	299.922
Phải trả bên khác	85.149.670.637	105.470.754.014
- Công ty TNHH TM XD Thuận Việt	17.685.540.076	-
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Bình Minh	6.336.765.587	15.048.328.056
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phước Thành	4.658.262.974	15.541.752.551
- Công ty CP Đầu tư Thành Thành Công	6.812.888.610	4.031.281.712
- Khác	<u>49.656.213.390</u>	<u>70.849.391.695</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>85.149.670.637</b></u>	<u><b>105.471.053.936</b></u>

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

**21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Phải trả bên khác	1.355.558.480.195	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	118.145.758.057	-
- Khác (*)	878.900.722.138	520.117.642.798
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.355.558.480.195</b>	<b>878.629.642.798</b>

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

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Thuế giá trị gia tăng	55.834.365.407	1.910.739.023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	80.729.158.458	62.674.845.030
Thuế thu nhập cá nhân	3.853.907.990	1.721.093.867
Các loại thuế khác	3.193.240.261	5.970.650
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143.610.672.116</b>	<b>66.312.648.570</b>

**23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>368.653.201.923</b>	<b>316.527.377.807</b>
Chi phí xây dựng phải trả	222.294.525.992	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	87.190.506.500	40.039.533.647
Khác	20.885.335.901	23.232.917.856
<b>Dài hạn</b>	<b>133.063.083.199</b>	<b>134.666.390.880</b>
Chi phí thuê đất thuộc dự án Charmington La Pointe (*)	133.063.083.199	134.666.390.880
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>501.716.285.122</b>	<b>451.193.768.687</b>

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



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

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>42.075.977.370</b>	<b>30.268.727.553</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	31.236.406.170	24.079.953.891
Tiền cho thuê nhận trước	10.839.571.200	6.188.773.662
<b>Dài hạn</b>	<b>14.267.606.057</b>	<b>50.086.494.049</b>
Lợi nhuận chưa thực hiện (*)	-	12.644.769.409
Tiền cho thuê nhận trước	14.267.606.057	37.441.724.640
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.343.583.427</b>	<b>80.355.221.602</b>

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

**25. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>619.254.366.290</b>	<b>1.724.439.233.907</b>
Tiền đặt cọc nhận từ cá nhân để mua căn hộ	535.394.042.879	1.601.592.432.636
Tiền thu từ các HĐHTKD ngắn hạn	3.900.540.421	52.454.374.452
Quỹ bảo trì chung cư	34.660.040.145	26.729.072.180
Ký cược, ký quỹ	15.297.944.868	17.312.186.854
Cổ tức và lãi vay phải trả	17.415.122.754	21.996.856.172
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp	792.611.306	731.037.986
Khác	11.794.063.917	3.623.273.627
<b>Dài hạn</b>	<b>301.984.214.034</b>	<b>300.423.791.658</b>
Tiền thu từ các HĐHTKD dài hạn (*)	244.500.000.000	244.500.000.000
Ký cược, ký quỹ	57.484.214.034	55.923.791.658
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>921.238.580.324</b>	<b>2.024.863.025.565</b>

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

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

**26. VAY VÀ NỢ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Ngắn hạn</b>	<b>788.219.626.607</b>	<b>1.384.894.542.498</b>
Vay cá nhân (TM số 26.1)	337.720.996.983	344.963.486.099
Vay tổ chức (TM số 26.1)	7.300.000.000	87.781.752.744
Vay ngân hàng thương mại (TM số 26.2)	184.598.702.023	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)	176.830.581.321	155.157.692.309
Trái phiếu thường đến hạn trả (TM số 26.3)	80.000.000.000	570.095.890.411
Nợ thuê tài chính đến hạn trả (TM số 26.4)	629.346.280	-
<b>Dài hạn</b>	<b>777.851.644.675</b>	<b>1.401.109.107.691</b>
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 26.2)	777.014.768.752	983.917.307.691
Trái phiếu dài hạn (TM số 26.3)	-	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)	836.875.923	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.566.071.271.282</b>	<b>2.786.003.650.189</b>

**26.1 Vay từ cá nhân và tổ chức**

Chi tiết vay ngắn hạn từ các cá nhân và tổ chức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo
	VND				
<b>Ngắn hạn</b>					
Vay từ cá nhân	337.720.996.983	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2022 đến ngày 30 tháng 6 năm 2022	7,50 - 11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Công ty CP Bao Bi Kho bãi Bình Tây	7.300.000.000	Ngày 21 tháng 01 năm 2022	4,50	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>345.020.996.983</b>				
<b>Dài hạn</b>					
Vay từ cá nhân	1.140.000.000	Ngày 5 tháng 12 năm 2022	7,50 - 11,00	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	1.140.000.000				
Vay dài hạn	-				



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

**26.2 Vay từ ngân hàng**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Bên cho vay	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích	Hình thức đảm bảo
	VND		%/năm		

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

Khoản vay 1	140.851.881.201	Tháng 01 năm 2022 đến tháng 11 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	9.986.397.382	Ngày 25 tháng 11 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	6.685.396.143	Tháng 03 năm 2022 đến tháng 9 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	27.075.027.297	Từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 6 năm 2022	7,00 - 8,00	Bổ sung vốn lưu động	Kho K2 diện tích 67.050m2 tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An thuộc sở hữu của công ty CP Khai thác và Quản lý KCN Đặng Huỳnh
-------------	----------------	---	-------------	----------------------	---

**TỔNG CỘNG** 184.598.702.023

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

Quý IV 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 31 tháng 12 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	210.000.000.000	Từ tháng 3 năm 2022 đến tháng 5 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	68.153.042.382	Từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 10 năm 2030	10,50 - 12,30	Tài trợ dự án TTC Plaza Đức Trọng	Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Lâm Đồng của Dự án Trung tâm Thương mại TTC Plaza Đức Trọng; 97% Cổ phần của Công ty Cổ phần Lâm Công nghiệp Lâm Đồng thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công Lâm Đồng; 2.052.000 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thương Tín Tàu Cuốc; 480.681 Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần May Tiến Phát
Khoản vay 2	510.000.000.000	Từ tháng 06 năm 2022 đến tháng 9 năm 2028	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD với Toàn Hải Vân	Quyền sử dụng đất và bất động sản thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đàm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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 31 tháng 12 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	165.692.307.691	Từ tháng 01 năm 2022 đến tháng 10 năm 2024	11,77 - 12,10	Góp vốn HTKD	27 bất động sản diện tích: 215.016,8 m <sup>2</sup> tại Xã Dương Tơ và Thị trấn An Thới thuộc khu phức hợp Vịnh Đầm, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang thuộc sở hữu của Toàn Hải Vân
-------------	-----------------	--	---------------	--------------	--

**TỔNG CỘNG** 953.845.350.073

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 176.830.581.321

Vay dài hạn 777.014.768.752

**26.3 Trái phiếu phát hành**

Chi tiết các khoản trái phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 như sau:

Tổ chức sắp xếp phát hành	Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			%/năm	

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

**TỔNG CỘNG** 80.000.000.000

Chi phí phát hành -

**GIÁ TRỊ THUẦN** 80.000.000.000

Dài hạn đến hạn trả 80.000.000.000  
Dài hạn -

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

**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:

	<i>Tổng tiền thanh toán</i>	<i>Tiền lãi thuê</i>	<i>Nợ gốc</i>
	VND	VND	VND
Trong vòng 1 năm	723.568.026	94.221.746	629.346.280
Từ năm thứ 2	884.186.269	47.310.346	836.875.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.607.754.295</b>	<b>141.532.092</b>	<b>1.466.222.203</b>



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>							
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 IV 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	VND
<b>Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>							
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	144.639.920.686	24.890.292.522	497.108.586.920	228.165.894.816	4.891.625.506.155
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	187.140.334.951	7.065.408.586	194.205.743.537
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.481.856.816	-	(5.481.856.816)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(10.963.713.632)	-	(10.963.713.632)
Giao dịch vốn với cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	455.169.032	(34.966.394.171)	(34.511.225.139)
Chia cổ tức cho cổ đồng không kiểm soát	-	-	-	-	-	(317.125.500)	(317.125.500)
Chi phí hoạt động của HĐQT	-	-	-	-	(7.147.390.428)	-	(7.147.390.428)
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	3.663.563.030.000	333.257.781.211	150.121.777.502	24.890.292.522	661.111.130.027	199.947.783.731	5.032.891.794.993



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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

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

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

	VND	
	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 đến ngày 31 tháng 12 năm 2021	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020
<b>Vốn cổ phần</b>		
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	455.169.032	271.336.280.000
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	455.169.032	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 IV năm 2021

**28. DOANH THU**

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>112.496.433.600</b>	<b>576.107.184.324</b>	<b>1.692.449.709.553</b>	<b>923.675.078.177</b>	
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	61.222.912.911	516.981.890.484	964.643.214.518	695.271.005.081	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	24.027.112.373	29.753.775.370	61.423.540.362	104.194.240.651	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	26.707.157.529	21.533.491.796	99.519.761.547	100.857.812.268	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	-	-	556.410.573.942	-	
Doanh thu từ dịch vụ khác	539.250.787	7.838.026.674	10.452.619.184	23.352.020.177	
<b>Trừ:</b>					
Hàng bán bị trả lại	-	-	5.610.194.622	-	
Giảm giá hàng bán	3.590.268.861	1.845.047.026	3.655.396.911	5.519.883.332	
	<b>108.906.164.739</b>	<b>574.262.137.298</b>	<b>1.683.184.118.020</b>	<b>918.155.194.845</b>	
<b>Doanh thu thuần</b>					
Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	57.632.644.050	515.136.843.458	955.377.622.985	689.751.121.749	
Doanh thu từ dịch vụ bất động sản	24.027.112.373	29.753.775.370	61.423.540.362	104.194.240.651	
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê	26.707.157.529	21.533.491.796	99.519.761.547	100.857.812.268	
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	-	-	556.410.573.942	-	
Doanh thu từ dịch vụ khác	539.250.787	7.838.026.674	10.452.619.184	23.352.020.177	



# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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	73.278.525.504	70.827.812.950	255.332.745.695	188.438.882.573	
Lãi được chia từ HĐHTKD	14.742.877.834	-	45.541.880.080	-	
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	11.259.723.500	634.645.188.000	11.360.048.071	634.668.293.964	
Khác	137.633.991.813	14.851.799.536	203.571.329.011	27.001.722.402	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.915.118.651</b>	<b>720.324.800.486</b>	<b>515.806.002.857</b>	<b>850.108.898.939</b>	

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Giá vốn từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản	50.431.491.908	920.029.294.236	718.522.751.705	1.080.363.814.280	
Giá vốn từ dịch vụ bất động sản	19.417.858.234	17.821.549.956	47.953.861.943	46.864.401.813	
Giá vốn từ dịch vụ cho thuê	8.815.844.804	15.416.318.035	39.018.671.586	44.019.436.786	
Giá vốn dịch vụ xây dựng	-	-	556.410.573.942	-	
Giá vốn dịch vụ khác	3.081.449.762	39.387.501.044	8.599.712.224	54.627.323.124	
Hàng bán bị trả lại	-	-	(1.220.406.819)	-	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.469.247.557	-	1.469.247.557	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.215.892.265</b>	<b>992.654.663.271</b>	<b>1.370.754.412.138</b>	<b>1.225.874.976.003</b>	

# Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>6.238.187.637</b>	<b>77.185.379.917</b>	<b>114.334.980.080</b>	<b>85.000.693.034</b>	
Chi phí nhân viên	2.583.823.296	2.738.948.893	8.537.375.411	9.309.519.087	
Chi phí môi giới	-	13.383.874.217	90.121.123.040	14.628.617.140	
Chi phí bảo hành	370.045.560	-	1.041.865.300	-	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.284.318.781	61.062.556.807	14.634.616.329	61.062.556.807	
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>33.686.046.406</b>	<b>36.656.023.486</b>	<b>89.318.529.160</b>	<b>93.282.416.274</b>	
Chi phí lương nhân viên	14.240.316.752	5.759.985.323	34.457.492.540	21.465.309.165	
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	96.075.240	253.518.513	592.092.838	1.249.614.795	
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.648.368.119	1.463.113.287	6.081.091.584	5.567.471.800	
Thuế, phí và lệ phí	21.724.697	-	74.410.309	58.133.622	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.308.530.788	25.808.375.553	34.629.318.650	51.457.763.653	
Phân bổ lợi thế thương mại	3.371.030.810	3.371.030.810	13.484.123.239	13.484.123.239	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.924.234.043</b>	<b>113.841.403.403</b>	<b>203.653.509.240</b>	<b>178.283.109.308</b>	

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước	VND
Chi phí lãi vay	81.302.652.274	163.942.498.304	213.862.542.089	240.949.570.933	
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	-	-	1.613.214.291	
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	433.414.522	158.129.458	433.414.522	158.129.458	
Lỗ thanh lý các khoản đầu tư	-	-	2.013.257.834	-	
Chiết khấu thanh toán sớm	1.125.836.049	144.070.160	1.451.581.760	144.070.160	
Chi phí tài chính khác	142.949.598.117	3.276.268.708	189.898.310.497	11.425.978.516	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>225.811.500.962</b>	<b>167.520.966.630</b>	<b>407.659.106.702</b>	<b>254.290.963.358</b>	



Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
Quý IV 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
<b>Thu nhập khác</b>	<b>7.612.163.946</b>	<b>105.513.993.745</b>	<b>33.025.796.166</b>	<b>108.193.586.132</b>	
Lãi thu thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ	-	-	50.000.000	73.911.120	
Tiền bồi thường nhận từ các bên khác	2.154.869.864	456.020.552	3.244.295.975	2.322.423.194	
Thu nhập từ việc thanh lý HEHTKD	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	
Thu nhập từ các khoản ủy thác đầu tư	5.210.570.842	-	29.239.592.954	-	
Khác	246.723.240	5.057.973.193	491.907.237	5.797.251.818	
<b>Chi phí khác</b>	<b>15.495.170.023</b>	<b>1.315.970.485</b>	<b>23.649.058.451</b>	<b>6.198.509.723</b>	
Phạt vi phạm hành chính về thuế	464.714.962	965.279.882	515.416.097	4.962.808.960	
Phạt vi phạm hợp đồng	11.357.310.772	7.137.940	11.357.619.880	7.137.940	
Chi phí các dự án không thực hiện	-	-	7.849.765.540	-	
Khác	3.673.144.289	343.552.663	3.926.256.934	1.228.562.823	
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC</b>	<b>(7.883.006.077)</b>	<b>104.198.023.260</b>	<b>9.376.737.715</b>	<b>101.995.076.409</b>	

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

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

Nợ khó đòi đã xử lý	Thời gian quá hạn	VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Ngày 31 tháng 12 năm 2020
Công ty CP PT Nhà và Đô thị Nha Trang	trên 4 năm	22.923.706	-
Công ty Cổ Phần Du Lịch Sài Gòn Hàm Tân	trên 4 năm	66.301.812	-
Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ Kinh doanh Địa ốc Việt R.E.M.A.X	trên 7 năm	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Á Đông	trên 7 năm	36.219.590.000	36.219.590.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.308.815.518</b>	<b>86.219.590.000</b>

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

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



Nguyễn Văn Thanh  
 Người lập



Nguyễn Thị Thanh Thảo  
 Kế toán trưởng



Vũ Quốc Khánh  
 Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 01 năm 2022