

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC TÂN BÌNH**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	4 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	9 - 34

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hồ Lan	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Phó Chủ tịch
Bà Lê Thị Lan	Thành viên
Ông Nguyễn Thành Danh	Thành viên
Bà Vũ Thúy Ái	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Ông Lê Quốc Sử	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Huệ	Thành viên
Ông Bùi Nguyên Bảo	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Tiến Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Danh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng	Phó Tổng Giám đốc (nghỉ hưu từ 1 tháng 4 năm 2020)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Tiến Dũng - Tổng Giám đốc Công ty.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Trong việc lập các Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Tiên Dũng  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021



Số: 1144/2021/BCKT-ICPA.SG

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2021, từ trang 4 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.



**Lương Giang Thạch**  
Phó Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 2178-2018-072-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021

**Trần Thị Xuân Tươi**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số N.4184-2018-072-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>146.639.611.059</b>	<b>160.747.638.424</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>56.310.183.847</b>	<b>45.065.580.123</b>
1. Tiền	111		8.475.300.220	12.065.580.123
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.834.883.627	33.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>15.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.a	15.000.000.000	25.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>47.363.864.393</b>	<b>53.663.063.913</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.a	8.944.725.530	12.472.494.636
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	46.760.000	1.490.579.000
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	34.535.282.934	34.535.282.934
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.a	3.922.530.929	5.250.142.343
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(85.435.000)	(85.435.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>27.609.946.764</b>	<b>36.758.424.774</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	27.609.946.764	36.758.424.774
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>355.616.055</b>	<b>260.569.614</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	260.108.452
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16.a	355.616.055	461.162



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND


<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>76.675.360.820</b>	<b>88.643.569.775</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>61.109.240.910</b>	<b>75.203.609.580</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.3.b	8.197.142.965	20.591.511.635
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.b	52.912.097.945	54.612.097.945
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.736.414.997</b>	<b>465.949.205</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	2.736.414.997	465.949.205
- Nguyên giá	222		7.032.495.218	5.796.797.445
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.296.080.221)	(5.330.848.240)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		136.678.887	136.678.887
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(136.678.887)	(136.678.887)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.12</b>	<b>4.151.191.498</b>	<b>4.298.964.757</b>
- Nguyên giá	231		8.809.061.301	8.591.859.141
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4.657.869.803)	(4.292.894.384)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>3.914.094.411</b>	<b>3.797.627.258</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.9	3.914.094.411	3.797.627.258
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>3.672.197.309</b>	<b>3.672.197.309</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.b	25.929.740.000	25.929.740.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2.b	(25.257.542.691)	(25.257.542.691)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.a	3.000.000.000	3.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.092.221.695</b>	<b>1.205.221.666</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	739.924.641	662.350.897
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	352.297.054	542.870.769
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>223.314.971.879</b>	<b>249.391.208.199</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>42.023.795.288</b>	<b>61.454.583.904</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>26.582.920.089</b>	<b>37.406.370.312</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	1.213.495.506	2.500.409.923
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	813.306.129
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16.b	106.430.428	9.120.445.692
4. Phải trả người lao động	314		555.708.867	606.056.235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	131.851.731	175.547.546
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		20.750.988	46.348.945
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.a	10.861.619.411	10.460.755.715
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	9.180.000.000	9.180.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.513.063.158	4.503.500.127
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15.440.875.199</b>	<b>24.048.213.592</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.b	2.290.926.208	2.490.926.208
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	2.300.433.902	11.480.433.902
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	10.849.515.089	10.076.853.482
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>181.291.176.591</b>	<b>187.936.624.295</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>181.291.176.591</b>	<b>187.936.624.295</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.600.000.000	80.600.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.600.000.000	80.600.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.966.394.457	65.966.394.457
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.724.782.134	41.370.229.838
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		29.198.575.838	34.806.727.439
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		5.526.206.296	6.563.502.399
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300 + 400)	<b>440</b>		<b>223.314.971.879</b>	<b>249.391.208.199</b>

  
 Lương Thị Ngọc  
 Người lập biểu

  
 Trịnh Thị Hồng Phương  
 Phụ trách kế toán



  
 Nguyễn Tiến Dũng  
 Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2020	2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		29.736.942.033	62.771.288.393
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. <b>Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)</b>	10	VI.1	29.736.942.033	62.771.288.393
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	13.338.782.542	43.487.044.965
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	20		16.398.159.491	19.284.243.428
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.801.215.594	10.968.110.168
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.486.297.446	2.419.549.684
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.486.297.446	2.419.549.684
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	968.861.607	2.062.347.255
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.644.948.351	16.166.303.683
10. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)]</b>	30		7.099.267.681	9.604.152.974
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.182.677.835	775.007.555
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.635.336.684	1.303.832.181
13. <b>Lỗ khác (40 = 31 - 32)</b>	40		(452.658.849)	(528.824.626)
14. <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	50		6.646.608.832	9.075.328.348
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	929.828.821	2.167.000.780
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	V.14	190.573.715	344.825.169
17. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	60		5.526.206.296	6.563.502.399
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	678	504



Lương Thị Ngọc  
Người lập biểu



Trịnh Thị Hồng Phương  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Tiên Dũng  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2020	2019
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	01	6.646.608.832	9.075.328.348
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	02	533.531.809	465.129.013
Các khoản dự phòng	03	772.661.607	1.093.088.948
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(6.419.158.839)	(7.229.759.420)
Chi phí lãi vay	06	1.486.297.446	2.419.549.684
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	3.019.940.855	5.823.336.573
Giảm các khoản phải thu	09	18.560.495.885	17.646.465.495
Giảm hàng tồn kho	10	8.814.808.697	26.014.236.740
Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10.508.874.374)	(12.394.920.772)
Tăng chi phí trả trước	12	(77.573.744)	(486.985.893)
Tiền lãi vay đã trả	14	(1.553.075.194)	(2.480.665.849)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.431.089.899)	(5.433.667.817)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	37.610.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(3.394.992.823)	(4.204.750.132)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>13.429.639.403</b>	<b>24.520.658.345</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.439.022.182)	(1.399.460.806)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	298.639.090	2.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(15.000.000.000)	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	25.000.000.000	25.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.852.545.613	4.439.831.377
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>15.712.162.521</b>	<b>(1.956.902.156)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.717.198.200)	(7.949.135.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(17.897.198.200)</b>	<b>(17.129.135.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>	<b>11.244.603.724</b>	<b>5.434.621.189</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>45.065.580.123</b>	<b>39.630.958.934</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> (70 = 50 + 60 + 61)	<b>70</b>	<b>56.310.183.847</b>	<b>45.065.580.123</b>

Lương Thị Ngọc  
Người lập biểu

Trịnh Thị Hồng Phương  
Phụ trách kế toán

Nguyễn Tiên Dũng  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303240995 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 31 tháng 3 năm 2004 và các lần thay đổi.

Trụ sở chính của Công ty tọa lạc tại 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.600.000.000 đồng, được chia thành 8.060.000 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên có trụ sở tại 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ là 51%.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 50 người (tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 là 55 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của công ty bao gồm:

- Kinh doanh nhà. Kinh doanh công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng nhà; xây dựng khác (sửa chữa công trình);
- Xây dựng, sửa chữa các công trình giao thông theo phân cấp;
- Trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; vật tư, nguyên liệu phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Đại lý kinh doanh xăng dầu (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn);
- Tư vấn, mô giới, đấu giá bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản (trừ tư vấn mang tính pháp lý);
- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán);
- Tư vấn xây dựng. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình dân dụng - công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Lập dự án đầu tư xây dựng dân dụng và công nghiệp. Quản lý dự án công trình xây dựng. Kiểm định chất lượng công trình xây dựng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp. Đầu tư xây dựng kết cấu cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, trang trại để chuyển nhượng hoặc cho thuê. Đầu tư xây dựng kinh doanh nghỉ trang;
- Mua bán vật liệu trang trí nội thất;
- Mua bán máy móc, thiết bị phục vụ xây dựng và trang trí nội thất;
- Sản xuất vật liệu trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở);
- Hoạt động chính của Công ty trong năm xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp**

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Do đó, thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT** (tiếp theo)**Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh
Xí nghiệp Tư vấn Thiết kế	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn, thiết kế xây dựng
Xí nghiệp Xây lắp Công trình II	205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	Xây lắp công trình

Như đã nêu tại thuyết minh số VII.3, Xí nghiệp Xây lắp Công trình II đã được giải thể vào ngày tháng 2 năm 2021. Công ty sẽ kế thừa tất cả các nghĩa vụ, quyền và lợi ích đối với tất cả tài sản và nợ phải trả sau khi hoàn tất các thủ tục giải thể.

**II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP VÀ NĂM TÀI CHÍNH****Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)** (tiếp theo)

Theo các điều khoản thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác kinh doanh, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận.

**Hàng tồn kho****Hàng hóa bất động sản**

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành 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 đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

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

**Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30
Máy móc, thiết bị	6 - 8
Phương tiện vận tải	6 - 9
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính.

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm mặt bằng cho thuê ở chung cư Bàu Cát 2 và Phòng thông tin chung cư Khuông Việt do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 20 đến 25 năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

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

Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên Báo cáo tài chính tổng hợp dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

**Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng. Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

**Ghi nhận giá vốn***Bất động sản đã bán*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn** (tiếp theo)**Hàng hóa và dịch vụ khác**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

**Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Tiền mặt	476.715.196	375.341.416
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.998.585.024	11.690.238.707
Các khoản tương đương tiền (i)	47.834.883.627	33.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>56.310.183.847</b>	<b>45.065.580.123</b>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng. Trong đó, khoản tiền gửi với giá trị là 22.037.698.630 đồng đang được cầm cố, thế chấp để bảo đảm cho khoản vay với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định.

**2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Đánh giá lại VND	Giá gốc VND	Đánh giá lại VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	15.000.000.000	15.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>Dài hạn</b>				
Trái phiếu (i)	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000

(i) Theo Nghị quyết số 1072/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2018 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình, Công ty đã mua 30.000 trái phiếu không chuyển đổi tương đương với 3 tỷ đồng do Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định phát hành. Kỳ hạn của trái phiếu là 6 năm (bắt đầu từ ngày 12 tháng 12 năm 2018 đến ngày 12 tháng 12 năm 2024) nhằm mục đích để đầu tư và hưởng lãi trong dài hạn. Trái phiếu này được trả lãi hằng năm và có lãi suất thả nổi, lãi suất được hưởng trong năm là 7,525%/năm.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**2. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2020				01/01/2020			
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Y tế Sài Gòn	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)	255.286	25.528.600.000	(25.257.542.691)	(i)
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	24.447	254.470.000	-	(i)	24.447	254.470.000	-	(i)
Ngân hàng TMCP Phát triển Hồ Chí Minh	14.667	146.670.000	-	(i)	14.667	146.670.000	-	(i)
<b>Cộng</b>		<b>25.929.740.000</b>	<b>(25.257.542.691)</b>			<b>25.929.740.000</b>	<b>(25.257.542.691)</b>	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác tại ngày kết thúc năm tài chính do các công ty này chưa thực hiện niêm yết cổ phiếu trên các thị trường chứng khoán. Đồng thời do các quy định hiện hành chưa có các hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác nêu trên.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	6.242.228.925	7.942.426.946
Phải thu khách hàng về thi công dự án	2.548.375.076	4.337.254.893
Phải thu khách hàng khác	154.121.529	192.812.797
<b>Cộng</b>	<b>8.944.725.530</b>	<b>12.472.494.636</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu khách hàng về bán căn hộ	8.197.142.965	19.140.045.102
Phải thu khách hàng về thi công dự án	-	1.451.466.533
<b>Cộng</b>	<b>8.197.142.965</b>	<b>20.591.511.635</b>
<b>Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:</b>		
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	52.617.576	55.826.496
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	-	98.630.137
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	-	38.356.164
<b>Cộng</b>	<b>52.617.576</b>	<b>192.812.797</b>

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

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	-	<b>1.376.419.000</b>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	1.376.419.000
<b>Các đối tượng khác</b>	<b>46.760.000</b>	<b>114.160.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>46.760.000</b>	<b>1.490.579.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**5. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn (i)	15.000.000.000	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (ii)	10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (iii)	9.535.282.934	9.535.282.934
<b>Cộng</b>	<b>34.535.282.934</b>	<b>34.535.282.934</b>

**Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp có lãi suất là 10%/năm cùng với thời hạn vay 3 tháng, khoản vay được gia hạn khi đến hạn.

(ii) Đây là khoản vay tín chấp có thời hạn 3 tháng từ ngày 24 tháng 4 năm 2018 với lãi suất là 10%/năm và được điều chỉnh lên 12%/năm, khoản vay được gia hạn khi đến hạn. Khoản cho vay được giải ngân theo cam kết của hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty đã ký kết với Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 (Xem thuyết minh số V.6b). Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản nợ cho vay vào ngày 15 tháng 1 năm 2021.

(iii) Đây là khoản cho vay tín chấp cùng với thời hạn vay 12 tháng theo hợp đồng số 203/CTY ngày 5 tháng 4 năm 2016 và được gia hạn thời gian cho vay đến ngày 11 tháng 12 năm 2018 theo các phụ lục đã ký kết. Lãi suất của khoản cho vay là 10%/năm, lãi suất quá hạn là 15%/năm. Mục đích khoản cho vay là để hỗ trợ đẩy nhanh tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng khu B của dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty đang hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn. (Xem thuyết minh số V.6b)

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.315.579.034	3.047.604.898
Tạm ứng	873.373.947	624.762.947
Các khoản khác	1.733.577.948	1.577.774.498
<b>Cộng</b>	<b>3.922.530.929</b>	<b>5.250.142.343</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Vốn hợp tác kinh doanh dự án Khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh (i)	29.244.619.825	29.244.619.825
Vốn hợp tác kinh doanh dự án chung cư tại số 4 Lương Thế Vinh, phường Tân Thới Hòa, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh (ii)	23.662.478.120	23.662.478.120
Ký quỹ, ký cược	5.000.000	1.705.000.000
<b>Cộng</b>	<b>52.912.097.945</b>	<b>54.612.097.945</b>
<b>Trong đó, số dư phải thu bên liên quan:</b>		
<b>Phải thu về lãi cho vay</b>	<b>782.465.754</b>	<b>1.772.876.712</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	756.164.384	1.746.575.342
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	26.301.370	26.301.370
<b>Vốn hợp tác kinh doanh</b>	<b>52.907.097.945</b>	<b>52.907.097.945</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	29.244.619.825	29.244.619.825
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	23.662.478.120	23.662.478.120
<b>Ký quỹ</b>	-	<b>1.700.000.000</b>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	-	1.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>53.689.563.699</b>	<b>56.379.974.657</b>





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**6. PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)**Thông tin bổ sung cho khoản mục phải thu khác**

(i) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án khu dân cư Phường 7, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn;
- Quy mô đất của dự án: 131.450,6 m<sup>2</sup>;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 30% và Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn tỷ lệ 70%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Thời gian hạn hợp đồng góp vốn: Từ ngày kí hợp đồng góp vốn (ngày 27 tháng 8 năm 2009) đến khi kết thúc dự án hoặc đến hết ngày 2 bên thanh lý hợp đồng;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2020: Dự án vẫn đang trong giai đoạn đền bù, giải phóng mặt bằng.

(ii) Khoản vốn hợp tác kinh doanh Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh:

- Tên dự án và địa điểm: Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh, Phường Tân Thới Hòa, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5;
- Quy mô đất của dự án: 6.419,4 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư (dự kiến) là 640 tỷ đồng;
- Các bên tham gia và tỷ lệ góp vốn gồm: Công ty Cổ phần Địa ốc Tân Bình tỷ lệ 20% và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 tỷ lệ 80%. Các bên hợp tác kinh doanh theo nguyên tắc cùng góp vốn, cùng quản lý, cùng phân chia công việc, sản phẩm kinh doanh, cùng hưởng lợi nhuận và chia rủi ro theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên vào dự án;
- Tiến độ đầu tư xây dựng (dự kiến): 2,5 năm;
- Tình trạng của dự án tại ngày 31 tháng 12 tháng 2020: Dự án vẫn chưa được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổng Công ty do đang tạm dừng theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ nên chưa thể thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	85.435.000	-	(85.435.000)	85.435.000	-	(85.435.000)

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Thành phẩm bất động sản	23.637.097.488	-	36.758.424.774	-
Hàng hóa bất động sản	3.972.849.276	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.609.946.764</b>	<b>-</b>	<b>36.758.424.774</b>	<b>-</b>

**9. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Dự án cao ốc văn phòng Bàu Cát 2	2.343.945.507	-	2.343.945.507	-
Dự án Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh	960.116.047	-	843.648.894	-
Dự án chung cư số 4 Lương Thế Vinh	566.087.994	-	566.087.994	-
Dự án 205 - 207 - 209 Lý Thường Kiệt	43.944.863	-	43.944.863	-
<b>Cộng</b>	<b>3.914.094.411</b>	<b>-</b>	<b>3.797.627.258</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2020	3.192.521.428	176.190.476	1.676.363.145	751.722.396	5.796.797.445
Mua trong năm	-	-	2.270.480.000	168.542.182	2.439.022.182
Thanh lý, nhượng bán	-	(176.190.476)	(1.027.133.933)	-	(1.203.324.409)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>3.192.521.428</b>	<b>-</b>	<b>2.919.709.212</b>	<b>920.264.578</b>	<b>7.032.495.218</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2020	2.733.183.327	176.190.476	1.676.363.145	745.111.292	5.330.848.240
Khấu hao trong năm	51.037.560	-	94.603.330	22.915.500	168.556.390
Thanh lý, nhượng bán	-	(176.190.476)	(1.027.133.933)	-	(1.203.324.409)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>2.784.220.887</b>	<b>-</b>	<b>743.832.542</b>	<b>768.026.792</b>	<b>4.296.080.221</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2020	459.338.101	-	-	6.611.104	465.949.205
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>408.300.541</b>	<b>-</b>	<b>2.175.876.670</b>	<b>152.237.786</b>	<b>2.736.414.997</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 3.324.326.196 đồng, (tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 là 4.468.150.605 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Tại ngày 1 tháng 1 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2020, tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán đã hết khấu hao với nguyên giá là 136.678.887 đồng.

**12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Mặt bằng cho thuê chung cư Bàu Cát 2 VND	Phòng thông tin chung cư Khuông Việt VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 01/01/2020	8.591.859.141	-	8.591.859.141
Tăng trong năm	-	217.202.160	217.202.160
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>8.591.859.141</b>	<b>217.202.160</b>	<b>8.809.061.301</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2020	4.292.894.384	-	4.292.894.384
Khấu hao trong năm	347.780.248	17.195.171	364.975.419
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>4.640.674.632</b>	<b>17.195.171</b>	<b>4.657.869.803</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày 01/01/2020	4.298.964.757	-	4.298.964.757
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>3.951.184.509</b>	<b>200.006.989</b>	<b>4.151.191.498</b>

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm diện tích tầng hầm, tầng trệt, tầng lửng ở lô M, một phần tầng trệt lô A của chung cư Bàu Cát 2 và phòng thông tin thuộc chung cư Khuông Việt đang nắm giữ nhằm mục đích cho kinh doanh cho thuê.

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí sửa chữa tài sản	438.637.016	-
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	165.102.624	36.478.340
Chi phí trả trước dài hạn khác	136.185.001	625.872.557
<b>Cộng</b>	<b>739.924.641</b>	<b>662.350.897</b>

**14. TÀI SẢN THUẾ HOẢN LẠI**

	Chi phí lãi vay dự án Khuông Việt trong giai đoạn đầu tư VND
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	887.695.938
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(344.825.169)
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>542.870.769</b>
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để tính thuế hoãn lại	20%
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	(190.573.715)
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>352.297.054</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẦN HẠN**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND	Giá trị VND	Số có khả năng thanh toán VND
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Quận 8 - Chi nhánh Nhơn Trạch	448.457.651	448.457.651	1.174.312.571	1.174.312.571
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Thương mại Kiến Phúc	284.009.503	284.009.503	848.457.651	848.457.651
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Trang trí Nội thất Gia Phát House	443.538.000	443.538.000	38.548.211	38.548.211
Các đối tượng khác	37.490.352	37.490.352	439.091.490	439.091.490
<b>Cộng</b>	<b>1.213.495.506</b>	<b>1.213.495.506</b>	<b>2.500.409.923</b>	<b>2.500.409.923</b>

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	01/01/2020		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2020	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a. Phải thu</b>								
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	310.928.063	310.928.063	-	310.928.063	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	44.687.992	44.687.992	-	44.687.992	-
Thuế giá trị gia tăng	461.162	461.162	461.162	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>461.162</b>	<b>461.162</b>	<b>461.162</b>	<b>355.616.055</b>	<b>355.616.055</b>	<b>355.616.055</b>	<b>355.616.055</b>	<b>355.616.055</b>
<b>b. Phải nộp</b>								
Thuế giá trị gia tăng	-	1.791.666.507	1.791.666.507	1.702.840.139	1.702.840.139	-	88.826.368	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501.261.078	929.828.821	929.828.821	1.431.089.899	1.431.089.899	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	393.322.371	660.875.959	660.875.959	1.036.594.270	1.036.594.270	-	17.604.060	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	998.497.928	998.497.928	998.497.928	998.497.928	-	-	-
Các khoản phải nộp khác	8.225.862.243	17.202.444	17.202.444	8.243.064.687	8.243.064.687	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.120.445.692</b>	<b>4.398.071.659</b>	<b>4.398.071.659</b>	<b>13.412.086.923</b>	<b>13.412.086.923</b>	<b>13.412.086.923</b>	<b>106.430.428</b>	<b>106.430.428</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
Chi phí lãi vay trích trước	70.769.798	137.547.546
Các khoản chi phí phải trả khác	61.081.933	38.000.000
<b>Cộng</b>	<b>131.851.731</b>	<b>175.547.546</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2020 VND	01/01/2020 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả	9.879.009.320	8.930.207.520
Thu hộ kinh phí bảo trì chung cư	558.867.040	43.140.586
Thuế thu nhập cá nhân thu thừa	369.591.010	276.010.208
Các khoản phải trả khác	54.152.041	1.211.397.401
<b>Cộng</b>	<b>10.861.619.411</b>	<b>10.460.755.715</b>

**b. Dài hạn**

Nhận ký quỹ cho thuê mặt bằng ở chung cư Bàu Cát 2	1.826.039.123	1.826.039.123
Khoản giữ lại tiền bảo hành chung cư Khuông Việt của đội thi công	464.887.085	664.887.085
<b>Cộng</b>	<b>2.290.926.208</b>	<b>2.490.926.208</b>

**Trong đó, số dư phải trả bên liên quan:**

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	4.932.720.000	4.110.600.000
--	---------------	---------------



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2020		Phát sinh trong năm		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng thanh toán	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngân hàng dài hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	11.480.433.902	11.480.433.902	-	9.180.000.000	20.660.433.902	20.660.433.902
Số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)			(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.300.433.902</b>	<b>2.300.433.902</b>			<b>11.480.433.902</b>	<b>11.480.433.902</b>

Khoản vay theo hợp đồng tín dụng ký ngày 21 tháng 9 năm 2017 với hạn mức tín dụng 100 tỷ đồng nhằm mục đích thanh toán và bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp để thực hiện dự án chung cư Khuông Việt tại Phường Phú Trung, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn của khoản vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 5 tháng 3 năm 2022, lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất cơ sở (xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt nam trả lãi sau của ngân hàng công bố trong từng thời kỳ cộng với biên độ 2,5%/năm và được điều chỉnh 3 tháng/lần), lãi suất trong năm từ 9%-9,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng chính quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư cùng với các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn được trình bày tại thuyết minh số V.1.

**Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu**

	31/12/2020	01/01/2020
	VND	VND
Trong vòng một năm	9.180.000.000	9.180.000.000
Trong năm thứ hai	2.300.433.902	9.180.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	2.300.433.902
	<b>11.480.433.902</b>	<b>20.660.433.902</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(9.180.000.000)	(9.180.000.000)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.300.433.902</b>	<b>11.480.433.902</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	Quý dự phòng bảo hành căn hộ VND
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>8.923.514.534</b>
Sử dụng quỹ	(376.260.778)
Hoàn nhập dự phòng	(352.747.529)
Trích lập dự phòng trong năm	1.882.347.255
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>10.076.853.482</b>
Trích lập dự phòng trong năm	772.661.607
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>10.849.515.089</b>

Đây là khoản dự phòng bảo hành cho các căn hộ thuộc chung cư Khuông Việt. Mục đích của khoản dự phòng này là để chi trả các khoản chi phí sửa chữa, bảo trì căn hộ theo điều khoản bảo hành của hợp đồng mua bán căn hộ kể từ thời điểm nghiệm thu công trình với thời gian bảo hành 60 tháng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối Điều chỉnh lại		Tổng cộng
	VND	VND		VND	VND	
<b>Tại ngày 01/01/2019</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>56.750.556.397</b>	<b>203.316.950.854</b>		
Lợi nhuận trong năm	-	-	6.563.502.399	6.563.502.399		
Chia cổ tức	-	-	(16.120.000.000)	(16.120.000.000)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.505.017.958)	(3.505.017.958)		
Khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(2.318.811.000)	(2.318.811.000)		
<b>Tại ngày 01/01/2020</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>41.370.229.838</b>	<b>187.936.624.295</b>		
Lợi nhuận trong năm	-	-	5.526.206.296	5.526.206.296		
Chia cổ tức	-	-	(9.672.000.000)	(9.672.000.000)		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(2.474.875.000)	(2.474.875.000)		
Khen thưởng Hội đồng Quản trị	-	-	(24.779.000)	(24.779.000)		
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>65.966.394.457</b>	<b>34.724.782.134</b>	<b>181.291.176.591</b>		

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)
<b>Tên cổ đông</b>				
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	51,00%	41.106.000.000	51,00%	41.106.000.000
Các cổ đông khác	49,00%	39.494.000.000	49,00%	177.848.880.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>80.600.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>80.600.000.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP** (tiếp theo)**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)**c. Cổ phiếu**

	31/12/2020	01/01/2020
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Số lượng cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.060.000	8.060.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.060.000	8.060.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

**d. Cổ tức**

Công ty đã chia cổ tức bằng từ lợi nhuận sau thuế năm 2019 bằng tiền mặt với tỷ lệ 12% theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐTN2020 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 8 tháng 12 năm 2020, giá trị cổ tức đã chia là 9.672.000.000 đồng.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2020	2019
	VND	VND
Doanh thu bán căn hộ	25.770.010.301	37.646.945.084
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.966.931.732	3.996.252.967
Doanh thu hoạt động thi công xây lắp	-	21.128.090.342
<b>Cộng</b>	<b>29.736.942.033</b>	<b>62.771.288.393</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	2020	2019
	VND	VND
Giá vốn bán căn hộ	12.904.125.126	23.348.797.797
Giá vốn cho thuê bất động sản	434.657.416	347.780.236
Giá vốn thi công xây lắp	-	21.011.746.925
Điều chỉnh giảm theo biên bản Kiểm toán Nhà nước (i)	-	(1.221.279.993)
<b>Cộng</b>	<b>13.338.782.542</b>	<b>43.487.044.965</b>

(i) Công ty điều chỉnh giảm giá vốn theo Thông báo kết quả kiểm toán số 470/TB-KV IV ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Kiểm toán Nhà nước.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2020 VND	2019 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay và trái phiếu	6.120.514.392	7.185.473.147
Lãi bán hàng trả chậm	1.680.695.845	3.741.078.021
Cổ tức được chia	5.357	41.559.000
<b>Cộng</b>	<b>7.801.215.594</b>	<b>10.968.110.168</b>

**Trong đó, doanh thu hoạt động tài chính phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	1.504.109.589	1.942.465.752
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	1.203.287.670	3.074.520.547
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	128.113.868	-
<b>Cộng</b>	<b>2.835.511.127</b>	<b>5.016.986.299</b>

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí lãi vay	1.486.297.446	2.419.549.684

**5. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí dự phòng bảo hành căn hộ ở chung cư Khuông Việt	772.661.607	1.882.347.255
Chi phí bằng tiền khác	196.200.000	180.000.000
<b>Cộng</b>	<b>968.861.607</b>	<b>2.062.347.255</b>

**6. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	2020 VND	2019 VND
Chi phí nhân viên quản lý	9.488.525.993	10.711.160.235
Chi phí đồ dùng văn phòng	161.386.282	192.797.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Hoàn nhập)/Chi phí dự phòng	168.556.390	117.348.777
Thuế, phí và lệ phí	-	(60.250.000)
Thuế, phí và lệ phí	9.012.340	20.949.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.502.858.679	930.899.211
Chi phí bằng tiền khác	3.314.608.667	4.253.398.356
<b>Cộng</b>	<b>14.644.948.351</b>	<b>16.166.303.683</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP** (tiếp theo)**7. THU NHẬP KHÁC**

	2020 VND	2019 VND
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	377.262.077	39.928.207
Xử lý các khoản công nợ phải trả không còn nghĩa vụ nợ	261.098.066	126.926.134
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản	298.639.090	2.727.273
Thu nhập từ phí dịch vụ chung cư	241.249.796	218.197.320
Hoàn nhập dự phòng bảo hành căn hộ ở chung cư Bàu Cát 2	-	352.747.529
Các khoản thu nhập khác	4.428.806	34.481.092
<b>Cộng</b>	<b>1.182.677.835</b>	<b>775.007.555</b>

**Trong đó, thu nhập khác phát sinh từ giao dịch với bên liên quan:**

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	97.467.480	125.562.696
--	------------	-------------

**8. CHI PHÍ KHÁC**

	2020 VND	2019 VND
Phí dịch vụ chung cư	615.797.148	365.329.143
Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế và lãi chậm nộp	155.176	571.915.038
Các khoản chi phí khác	1.019.384.360	366.588.000
<b>Cộng</b>	<b>1.635.336.684</b>	<b>1.303.832.181</b>

**9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	2020 VND	2019 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>6.646.608.832</b>	<b>9.075.328.348</b>
<b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(952.873.932)	(1.765.684.845)
<i>Cổ tức được chia</i>	(5.357)	(41.559.000)
<i>Hoàn nhập chi phí lãi vay dự án Khuông Việt trong giai đoạn đầu tư</i>	(952.868.575)	(1.724.125.845)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	947.899.536	1.496.661.891
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>6.641.634.436</b>	<b>8.806.305.394</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	1.328.326.886	1.761.261.078
Thuế TNDN được giảm (i)	(398.498.065)	-
Thuế TNDN năm trước bổ sung	-	405.739.702
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>929.828.821</b>	<b>2.167.000.780</b>

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập tính thuế của các hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường.

(i) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho kỳ tính thuế năm 2020 theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 3 tháng 8 năm 2020 áp dụng đối với các doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)

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

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP** (tiếp theo)**10. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2020	2019
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	4.665.448.456
Chi phí nhân công	9.488.525.993	11.276.747.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	533.531.809	465.129.013
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.502.858.679	13.769.419.109
Chi phí bằng tiền khác	3.797.674.442	4.936.761.088
<b>Cộng</b>	<b>15.322.590.923</b>	<b>35.113.505.626</b>

**11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	2020	2019
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.526.206.296	6.563.502.399
Trừ: Số trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Hội đồng Quản trị	(58.194.795)	(2.499.654.000)
<b>Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.468.011.501</b>	<b>4.063.848.399</b>
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm	8.060.000	8.060.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>678</b>	<b>504</b>

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã được trình bày trên báo tài chính tổng hợp của kỳ so sánh nhằm phản ánh quyết định phân phối lợi nhuận sau thuế của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội Cổ đông thường niên năm 2020.

Đại hội Cổ đông thường niên năm 2020 đã phê duyệt mức khen thưởng Hội đồng Quản trị trong năm 2020. Theo đó, lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2020 đã được điều chỉnh ảnh hưởng của khoản tiền khen thưởng này.

**VII. THÔNG TIN KHÁC****1. DANH SÁCH VÀ CÁC GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5	Các đơn vị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn	thành viên
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	của Tổng Công ty

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP** (tiếp theo)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020**VII. THÔNG TIN KHÁC** (tiếp theo)**1. THÔNG TIN VỀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở các thuyết minh trên, trong năm, Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

	2020 VND	2019 VND
<b>Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV</b>		
Chia cổ tức trong năm	4.932.720.000	8.221.200.000
Thanh toán tiền cổ tức	4.110.600.000	4.110.600.000
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5</b>		
Thu hồi tiền cho vay	-	25.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nhà Sài Gòn</b>		
Tiền chi cho vay	-	5.000.000.000
<b>Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị được hưởng trong năm</b>		
	2020 VND	2019 VND
Ông Nguyễn Hồ Lan	737.959.987	987.243.005
Ông Nguyễn Tiến Dũng	729.607.718	1.152.167.316
Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng	657.490.078	600.071.444
Ông Nguyễn Thành Danh	630.036.194	491.752.444
Bà Lê Thị Lan	480.675.405	7.000.000
Ông Bùi Nguyên Bảo	292.638.177	245.090.234
Ông Lê Quốc Sử	283.142.870	318.012.486
Bà Vũ Thúy Ái	177.294.380	213.864.172
Bà Nguyễn Thị Huệ	36.000.000	39.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.024.844.810</b>	<b>4.054.201.101</b>

**2. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán và phát hành lại vào ngày 12 tháng 10 năm 2020.

**3. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Xí nghiệp Xây lắp Công trình II là đơn vị trực thuộc Công ty đã được giải thể vào ngày 1 tháng 2 năm 2021. Công ty sẽ kế thừa tất cả các nghĩa vụ, quyền và lợi ích đối với tất cả tài sản và nợ phải trả sau khi hoàn tất các thủ tục giải thể.

Ngoài sự kiện đã nêu, không còn sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần được điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.



**Lương Thị Ngọc**  
Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 3 năm 2021



**Trịnh Thị Hồng Phương**  
Phụ trách kế toán



**Nguyễn Tiến Dũng**  
Tổng Giám đốc